

VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie

Athena

Algemene Beschrijving der werken en materialen

GEGEVENS VAN DE VERSCHILLENDE PARTIJEN

BOUWHEER

Elisa-Park bvba
K. Elisabethlaan 27
1500 Halle

ARCHITECT

P2-Architecten bvba
Koekoekstraat 25
1755 Gooik

VEILIGHEID-EPB

APRO
Nieuwelaan 127 B13
1853 Strombeek-Bever

STUDIEBUREAU STABILITEIT

De Saeger bvba
Vanden Eeckhoudstraat 15 B2
1500 Halle

STUDIEBUREAU AKOUSTIEK

D2S International
Jules Vandenbemptlaan 71
3001 Heverlee

STUDIEBUREAU TECHNIEK

Pluricité
Boomgaardstraat 15
1160 Auderghem



1. ALGEMEEN	5	2.4. VERWARMING OP GAS	11
1.1. LIGGING EN VOORSTELLING VAN HET PROJECT	5	2.4.1. VERLUCHTING	11
2. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN	6	2.5. ELECTRICITEIT	11
2.1. RUWBOUW	6	2.5.1. ALGEMEEN	11
2.1.1. GRONDWERKEN	6	a. Gemeenschappelijke delen	12
2.1.2. AANLEGGEN VAN RIOLERINGEN	6	b. Privégedeelten	12
2.1.3. STRUCTUUR	6	2.6. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	13
2.1.4. DAKEN	6	2.6.1. ALGEMEEN	13
a. Isolatie	6	2.6.2. INKOMHAL	13
b. Regenafvoerpijpen	7	2.6.3. LIFTEN EN TRAPPEN	13
c. Afdichting – dakverbindingen	7	a. Liften	13
2.1.5. METSELWERK EN WANDEN	7	b. Trappen	13
2.1.6. BUITENSCHRIJNWERK	7	2.6.4. BRIEVENBUSSEN	13
2.1.7. HERGEBRUIK REGENWATER	7	2.6.5. GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN EN GROENZONE	13
2.1.8. ISOLATIE	7	2.6.6. BALUSTRADES EN ARMLEUNINGEN	13
a. Akoestische isolatie	7	2.6.7. SCHILDERWERKEN	14
b. Thermische isolatie	7	3. ALGEMENE BEPALINGEN	14
2.1.9. PARKEERPLAATSEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES	8	3.1. WERKEN	14
2.1.10. AFWERKINGEN VAN DE TERRASSEN OP DE VERDIEPINGEN	8	3.2. WERFBEZOEKEN	14
2.2. AFWERKING	8	3.3. INGEBRUIKNAME VAN DE WOONRUIMTEN EN ANDERE LOKALEN	14
2.2.1. BEPLEISTERING	8	3.4. LEIDING OVER DE WERKEN	14
2.2.2. VLOEREN EN MUREN	8	3.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGSKOSTEN	14
a. Vloer in de slaapkamers	8	3.6. ANDERE VERMELDINGEN OP DE PLANNEN	15
b. Vloer living, hal, toilet, appartement berging, badkamer en keuken	8	3.7. BTW, TAKSEN, HONORARIA VAN DE NOTARIS, ENZ.	15
c. Muren in de badkamer en douchekamer	8	a. De BTW op de prijs van het appartement (+ parking en berging) en ook de eventuele bijkomende werken die gerealiseerd worden op vraag van de koper	15
d. Vensterbanken	8	b. De honoraria en kosten voor het opstellen van de basisakte forfaitair vastgelegd op 950 euro excl. BTW (De kosten voor de basisakte en de bijdrage voor het werkkapitaal dienen betaald te worden door de koper bij het verlijden van de akte.)	15
2.2.3. BINNENSCHRIJNWERK	9	c. Afwerking, wijzigingen en extra werken	15
a. Inkomdeuren	9	d. Overige	15
b. Binnendeuren appartementen	9		
c. Gemeenschappelijke binnendeuren	9		
2.2.4. KEUKENS	9		
2.2.5. SCHILDERWERKEN	9		
2.3. SANITAIR	9		
a. Warm- en koud waterleidingen	9		
b. Afvoerleidingen	9		
c. Sanitaire toestellen	9		

1. ALGEMEEN

1.1. LIGGING EN VOORSTELLING VAN HET PROJECT

De « Residentie Athena » van Elisa-Park is gelegen in een rustige bovenwijk van de Vlaams-Brabantse stad Halle. Deze levendige en pittoreske stad bevindt zich op amper 15 km van het zuiden van Brussel.



Het station van Halle bevindt zich op wandelafstand. Tijdens de piekuren biedt dit station om de tien minuten rechtstreekse verbindingen naar de Brusselse Stations. Ook met de bus is de locatie perfect bereikbaar met de bushaltes vlakbij.

Elisa-Park is uniek gelegen in de nabijheid van een gevarieerd aanbod aan natuur, sport, cultuur, scholen en winkels. Het grote Hallerbos, het kanaal, het sportcomplex, de winkels, alles is vlakbij.



Halle is omsloten door de E19(RO) en de E429 wat eveneens een vlotte bereikbaarheid met de wagen garandeert. Het station van Halle biedt tijdens de piekuren rechtstreekse verbindingen naar de Brusselse ring om de 5-10 minuten

Residentie Athena ligt aan een verkeersvrije straat welke uitgaat op het vernieuwde stadspark. Dit project biedt u levenscomfort in een kwalitatief appartement omgeven door groen met alle faciliteiten van de stad binnen uw handbereik.

Residentie Althena is een uniek aanbod van kwaliteitsvolle appartementen in het Project Elisa-park. Een project dat ook in het verleden borg staat voor woonkwaliteit in uw leven.

Residentie Athena omvat 30 individuele appartementen. In de ondergrondse parking bevinden zich de staanplaatsen, bergingen en een gemeenschappelijke fietsenberging.

Alle appartementen hebben een comfortabel terras waarvan een groot deel van de appartementen beschikken over een zuidelijk gelegen terras. De appartementen worden ingeplant rond 3 liftkokers en ingangen.

Dit commercieel lastenboek biedt de koper de mogelijkheid om de algemene kwaliteit van het project en van de dienst te beoordelen. Het commercieel lastenboek heeft betrekking op de ruwbouw, de afwerking en de technieken van de gemeenschappelijke en private ruimtes van het gebouw.

Bepaalde elementen beschreven in dit document zullen niet noodzakelijk gelden voor alle appartementen. Bepaalde uitrustingen of afwerkingen zullen aldus in functie van het type appartement zijn. Bij het lezen van dit document, dient men het plan te bekijken van elk appartement. De samenstelling en de beschrijving van het appartement zijn vermeld in de basisakte.

De eventuele merken vermeld in dit document worden gegeven bij wijze van voorbeeld en stemmen overeen met een prestatie- en kwaliteitsniveau. De keuze van de merken wordt overgelaten aan de architect en de bouwheer.

Het zal aan de architect toekomen om op het ogenblik dat de technische fiches worden goedgekeurd, te controleren of het kwaliteits- en prestatieniveau overeenstemt met het niveau voorgesteld in deze beschrijving.



2. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

2.1. RUWBOUW

2.1.1. GRONDWERKEN

Bevat alle grondwerken die nodig zijn voor de verwezenlijking van de ondergrondse parking en riolering.

2.1.2. AANLEGGEN VAN RIOLERINGEN

Het rioleringsnetwerk wordt ingegraven of opgehangen in functie van de ligging en gerealiseerd overeenkomstig de gemeentelijke en gewestelijke reglementen. Het wordt uitgevoerd in PVC en/of polyethyleen met hoge dichtheid en met gepaste diameters en hellingen, met controlekamers voor een gemakkelijke controle en onderhoud van het netwerk.

2.1.3. STRUCTUUR

Volgens de studie van de stabiliteitsingenieur zijn de vloerplaten van de appartementsgebouwen volle betonplaten.

Deze vloerplaten steunen op wanden uit silicaatsteen of betonnen kolommen en betonbalken.

De balkons zijn geprefabriceerd in architectuur beton en hun verbinding wordt uitgevoerd met speciale verankeringen, thermisch geïsoleerd om koudebruggen te vermijden

De structuur voldoet aan de vigerende normen van stabiliteit

2.1.4. DAKEN

De draagstructuur van het plat dak is gerealiseerd in gewapend beton,

a. **Isolatie**

Alle platte daken zijn van het '**warmer**' type. Het isolatiemateriaal van het dak zal worden geplaatst bovenop de structuurplaat en onder de waterdichte afdichting. Alle verticale opkanten worden mee geïsoleerd

b. Regenafvoerpijpen

De regenafvoeren van de daken en de terrassen die zich aan de buitenkant van het gebouw bevinden, zijn uitgevoerd in zink of aluminium, keuze architect.

c. Afdichting – dakverbindingen

De eventuele verticale aansluitingen worden verzorgd met loden slabben.

2.1.5. METSELWERK EN WANDEN

De appartementen zijn gebouwd volgens de traditionele bouwmethodes:

- De niet-dragende binnenwanden worden opgetrokken met behulp van massieve plaasterblokken van 10 cm dik. De plaasterblokken zijn van het vochtwerende type in de vochtige ruimten.
- De draagmuren bestaan uit gelijkde elementen in « silicaatsteen » of beton.

Het gebruik van deze elementen kan tijdens het eerste jaar leiden tot lichte scheurtjes te wijten aan beperkte normconforme zettingen van het gebouw. Dit fenomeen komt voor bij alle bouwtypes en zal zich na verloop van tijd stabiliseren.

2.1.6. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk van de appartementen en inkomhallen is uitgevoerd in thermisch gelakt aluminium van lichtgrijze of antracietgrijze kleur.

Het buitenschrijnwerk voldoet aan de water-/lucht- en winddichtheidsprestaties alsook aan de akoestische prestaties aanbevolen door de vigerende normen.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van kwaliteit beslag. De vaste, openslaande, schuif- of draaikipelementen zijn aangeduid op de plannen volgens hun inplanting.

Alle beglaasde oppervlakken van de buitengevels worden uitgevoerd met dubbele beglazing met versterkte isolatie ($U_g = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Aan de binnenkant worden de dagkanten van de deuren en vensters bepleisterd.

2.1.7. HERGEBRUIK REGENWATER

Het meeste regenwater van de daken wordt opgevangen in regenwatersilo's voor eventuele tuinbesproeiing.

2.1.8. ISOLATIE

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de thermische en akoestische isolatie om het comfort binnen in de appartementen te verzekeren. Om de akoestische prestaties te respecteren die bepaald werden door het akoestisch adviesbureau (D2S), alsook om de thermische prestaties te respecteren, worden de wanden die de appartementen scheiden of die de appartementen scheiden van de gemeenschappelijke ruimten met de grootste zorg uitgevoerd.

a. Akoestische isolatie

Het principe van de zwevende vloerplaat om de akoestische isolatie te verbeteren wordt algemeen gebruikt voor alle appartementen. Het is het akoestische ingenieursbureau D2S welke de eisen en de uitvoering zal opvolgen om de gewenste kwaliteit te bekomen. Scheidingsmuren tussen appartementen onderling worden altijd ondubbeld.

b. Thermische isolatie

- De muren van de gevels zijn geïsoleerd aan de buitenzijde.
- In het algemeen wordt speciale aandacht geschonken aan de technische details inzake thermische isolatie teneinde de EPB-wetgeving te respecteren.

Opmerkingen:

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

2.1.9. PARKEERPLAATSEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Het gebouw bevat een ondergrondse parking met ondergrondse parkeerplaatsen, private bergingen, en teller lokalen voor elektriciteit, gas en water.

2.1.10. AFWERKINGEN VAN DE TERRASSEN OP DE VERDIEPINGEN

De terrassen van de verschillende appartementen zijn uitgevoerd in architectonisch beton, uitgezonderd de penthouses waarvan de terrassen bedekt zijn met betonnen siertegels geplaatst met open voegen op afstand houders.

2.2. AFWERKING

2.2.1. BEPLEISTERING

De bepleistering gebeurt in één laag.

De eventuele verlaagde plafonds worden aangebracht met behulp van gipskartonplaten, waarvan de verbindingen worden geplamuurd volgens de regels van de kunst.

De muren en plafonds van de nuts- en technische lokalen worden niet bepleisterd. De gemetselde muren van deze lokalen zullen enkel worden opgevoegd.

Opmerkingen:

Wij willen erop wijzen dat er de eerste jaren kleine krimpbeurtjes kunnen ontstaan in de grote betonoppervlaktes van wanden en vloerplaten en tussen de aansluitingen van materialen van verschillende aard. Deze barstjes vormen geen enkel gevaar voor de stabiliteit van het geheel. Deze krimpbarstjes zijn inherent aan de huidige bouwmethodes en moeten als zodanig worden beschouwd en aanvaard door de kopers.

Schilderen en/of behangen van het appartement is ten laste van de koper.

Het is te vermijden om bij het eerste behang een vocht afsluitend behangpapier (bv. vinylpapier) te gebruiken om de muren de mogelijkheid te geven te laten ademen.

Voor dezelfde reden is het bij het schilderen van de muren aangewezen een "open poriën" (ademend) systeem toe te passen.

2.2.2. VLOEREN EN MUREN

De dragende vloerplaat wordt bedekt met een zwevende gewapende dekvloer (zandcement chape) om tegels of parket te kunnen plaatsen.

a. Vloer in de slaapkamers

De vloerafwerking voor de kamers is standaard voorzien van een kunststof vinylparket en wordt klevend geplaatst op de ondervloer. Deze vloerafwerking van de nieuwste generatie is volledig afgewerkt vanuit de fabriek.

De bijhorende mdf schilderplinten worden verlijmd op de muur. U heeft ook de mogelijkheid te opteren voor tegels of laminaat of parket binnen het geselecteerde gamma Elisa-park bij de Elisa-Park leverancier mits een marktconform supplement.

b. Vloer living, hal, toilet, appartement berging, badkamer en keuken

In basis uitgevoerd met een keramische tegel van eerste keuze binnen het voorgeselecteerde gamma bij de Elisa-Park leverancier en met een handelswaarde van 40 euro/m². U heeft ook de mogelijkheid te opteren voor een parket binnen het geselecteerde gamma Elisa-park bij de Elisa-Park leverancier mits een marktconform supplement.

c. Muren in de badkamer en douchekamer

De zone rond de douchetube en of bad worden in basis uitgevoerd tot plafondhoogte met een wandtegels van eerste keuze binnen het voorgeselecteerde gamma bij de Elisa-Park leverancier en met een handelswaarde van 30 euro/m²

Achter de tegels rond de douche wordt een Kerdi doek of gelijkwaardig voorzien voor de waterdichtheid.

De bijhorende plinten van de vloertegel zijn voorzien op de niet betegelde bad- douchekamermuren.

d. Vensterbanken

De venstertabletten van de appartementen zijn uitgevoerd in natuursteen, dikte 2cm. Deze keuze is te bepalen door de architect.

Opmerkingen:

Alle vloer- en muurbekledingen worden uitgevoerd met voorbehoud van de kleurvarianties die algemeen aanvaard worden door de fabrikanten.

2.2.3. BINNENSCHRIJNWERK

a. **Inkomdeuren**

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke brandwerende houten schilderdeuren (Rf 1/2u) met automatische valdorpel en slaglatten met rubberen dichting.. Het geheel is uitgerust met een litto 3-puntsslot, met veiligheidscilinder en inbegrepen in het sluitplan van het gebouw.

b. **Binnendeuren appartementen**

Vlakke schilderdeur met volspaenvulling. De afkasting, slaglatten en chambranten zijn in Mdf-wr. Het beslag is met litto-slot, inox scharnieren en inox L-vormige deurklink met losse rozassen.

Het geheel is onbehandeld.

c. **Gemeenschappelijke binnendeuren**

De deuren van de gemeenschappelijke delen zijn vlakke schilderdeuren met tubespaenvulling (eventueel zelfsluitend d.m.v. met een deurpomp en Rf 1/2u indien vereist door de brandweer) Het geheel is geschilderd.

2.2.4. KEUKENS

De basiskeukens zijn greeploos uitgevoerd en hebben een kwalitatieve afwerking. De werktabel is in basis in zwarte Elisa-Park graniet. Mits een marktconform supplement kan eveneens gekozen worden voor een Elisa-Park composiet tablet. Een onderbouw inox spoelbak is standaard voorzien. De keukens zijn uitgerust met kwaliteitsvolle elektrische huishoudtoestellen waaronder een dampkap met actieve koolstof, een ingebouwde heteluchtoven, een vitro keramische kookplaat met 4 zones, een ingebouwde ijskast met een vriescompartiment en een vaatwasser (de apparaten zijn standaard van het merk AEG, de dampkap van Novy).

De fabricage en plaatsing van de keukens werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd bedrijf. Het

inrichtingsbudget van elke keuken varieert in functie van de grootte van de appartementen en van de inplanting van de keukens. Voor ieder appartement is een specifiek keukenplan uitgewerkt. Wijzigingen zijn mogelijk en worden rechtstreeks besproken met de algemene aannemer.

2.2.5. SCHILDERWERKEN

Schilderwerken in de privatieve delen zijn niet inbegrepen in de prijs van het appartement.

2.3. **SANITAIR**

a. **Warm- en koud waterleidingen**

De productie van warm water wordt gegarandeerd door een individuele condenserende gaswandketel. De aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in alu Vpe buizen in de chape en aangesloten op collectoren. Individuele waterteller per appartement in het technisch lokaal.

b. **Afvoerleidingen**

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in pvc – ppc buis met pvc – ppc hulpstukken voor waterafvoer tot 90°C. De meeste buizen worden ingebouwd of verborgen in verticale leidingschachten of verlaagde plafonds.

c. **Sanitaire toestellen**

De plaats ervan staat ter info vermeld op de architectuurplannen. Deze kan ter plaatse worden gewijzigd in functie van de technische vereisten of verbeteringen van de ruimten. Elke watertoevoer naar elk toestel is uitgerust met afsluitkranen.

Het project voorziet in de levering van witte toestellen die zijn aangepast in functie van de bijzonderheden van elk appartement. Deze kwaliteitstoestellen worden geïnstalleerd conform de aanwijzingen op de plannen die zijn goedgekeurd bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst die als enige rechtsgeldig zijn en de startopties bepalen (bad of douche, enkele of dubbele lavabo...enz.).

Badkamer met bad (indien aanwezig en volgens plan)

- Bad Newform New Fims + poten wit
- 1 greeps mengkraan hansgrohe Logis
- Automatische sluiting voor bad Geberit 50 mm chroom
- Badkamermeubel bestaande uit onderkast met deuren in melamine en wastafel in porselein of kunstmarmer of gelijkwaardig, wastafelkraan van Hansgrohe en spiegel met opbouwspot



Douchekamer (indien aanwezig en volgens plan)

- Tub acryl D-code Duravit wit
- Thermostatische mengkraan Hansgrohe Ecostat met doucheset en stang Hansgrohe Unica Crometta
- Douchedeur
- Miami of gelijkwaardig 3-delig wit-helder
- Badkamermeubel bestaande uit onderkast met deuren in melamine en wastafel in porselein of kunstmarmer of gelijkwaardig, wastafelkraan Hansgrohe en spiegel met opbouwspot



Toiletruimte met hang-wc (volgens plan)

- Geberit sanbloc
- Duwplaat 2-toets sigma01 geberit wit
- Hangwc D-code Duravitmet diepspoel
- Wc-zitting voor D-code wit
- Handenwasser
- Kraan koud water van Hansgrohe
- Spiegel vierkant standaard 40 cm
- Wc borstel en houder, rolhouder

2.4. VERWARMING OP GAS

-Centrale verwarming en warmwaterproductie door middel van individuele condenserende gaswandketels, met ingebouwde doorstroomer en met gedwongen en gesloten rookgasafvoer en luchttoevoer.

De verschillende lokalen worden verwarmd met muurradiatoren in gelakt staalplaat en voorzien van thermostaatkoppen met vloeistofvulling, op alle radiatoren behalve op deze die in de ruimte staat van de thermostaat.

De gegarandeerde maximale binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C zijn:

- 24°C in de badkamers of douches
- 22°C in de woonkamer met keuken.
- 20°C in de slaapkamers

De radiatoren worden gevoed via een 2 pijpsysteem. Wanneer de voedingen zichtbaar zijn, zijn ze in staal gemaakt of gelijkaardig vanaf de aansluiting die uit de muur of de grond komt.

2.4.1. VERLUCHTING

De appartementen worden mechanisch verlucht volgens het dubbelstroomprincipe Systeem D Afzonderlijke (1 per appartement – in de berging of de toilet) verluchtingsgroepen (aanvoer en afvoer) zorgen voor de toevoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht.

De afgevoerde lucht van de vochtige ruimten, zoals keuken, badkamer, wc en berging, wordt gecompenseerd door lucht die in de leefruimten wordt geblazen.

Om het energieverbruik te beperken, wordt de aangevoerde lucht voorverwarmd met behulp van caloriefilters die in de afgevoerde lucht worden gerecupereerd via een hoge rendementswisselaar.

In de woningen wordt de lucht aangevoerd via muurroosters of plafondroosters naargelang het geval.

Opmerkingen:

Enkel wasdrogers met condensatie mogen in de appartementen geïnstalleerd worden.

2.5. ELECTRICITEIT

2.5.1. ALGEMEEN

De installatie voldoet aan de meest recente technische bepalingen en is conform aan de bepalingen die werden goedgekeurd door de elektriciteitsmaatschappij.

De accessoires, schakelaars, stopcontacten, enz. van het type 'Niko' standaard crème of gelijkwaardig en worden ingebouwd.

De lichtpunten van alle kamers van de verschillende woningen zijn uitgerust met lusterklemmen.

Er wordt een bedradingsschema opgesteld en er wordt een elektrisch verdeelbord geplaatst dat is uitgerust met automatische zekeringen en differentiaalschakelaars (een van 30mA en een van 300mA); de volledige installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. De tellers worden geplaatst in een technisch lokaal in de ondergrondse parking. Ze worden aangesloten op de verdeelborden van de appartementen en de gemeenschappelijke delen.

De installatie is in opbouw voor de niet bepleisterde lokalen (bijvoorbeeld: technische lokalen).

De aansluitingsmogelijkheid voor telefoon, internet en tv wordt voorzien in de berging waar de kabels van de living en kamer 1 toekomen. De opening van de aansluiting en plaatsing van modem is echter niet voorzien en moet door de klant aangevraagd en rechtstreeks betaald worden.

Opmerkingen:

Geen enkel element kan worden ingebouwd in de verlaagde plafonds vanwege de aanwezigheid van leidingen en kanalen van de technische installatie. Als de koper toestellen wil inbouwen, kunnen de bouwheer of de aannemer in geen geval aansprakelijk worden gehouden voor de eventuele schade veroorzaakt door deze installatie.

De toestellen mogen niet meer wegen dan 10 kilo voor de verlaagde plafonds.

a. Gemeenschappelijke delen

Er wordt een volledige parlofoon-videofooninstallatie geïnstalleerd die het volgende omvat:

- Binnen in het sas van elke gemeenschappelijke inkomhal van het appartementsgebouw, een geheel met camera, luidspreker en een bel met etikethouder/appartement.
 - Buiten aan de inkomdeur van elke gemeenschappelijke gelijkvloerse inkomhal van het appartementsgebouw, een parlofoon installatie.
 - in de privatieve hal van het appartement: een muurvidefoon met bel.
- Voor de gemeenschappelijke zones worden de verlichtingstoestellen door de bouwheer geplaatst volgens de keuze van de architect.
- Normale verlichting van de gemeenschappelijke ruimten: door middel van fluorescerende toestellen die werken via aanwezigheidsdetectie en timer.
 - Noodverlichting van de gemeenschappelijke delen: door middel van autonome blokken, overeenkomstig EN 1838 of door gecombineerde toestellen normaal/veiligheid.
 - In elke inkomhal is er op het gelijkvloers een stopcontact voorzien voor het onderhoud

b. Privégedeelten

De specifieke plaatsingsplannen en het aantal elektrische stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden opgesteld door het studiebureau. Ze zijn aangepast in functie van de bijzonderheden van elk appartement.

Ze primeren op de beschrijving hieronder, maar bevatten over het algemeen :

VOORBEELD VAN EEN APPARTEMENT

Inkomhal

- 1 of 2 lichtpunten, 2 of 3 bedieningen;
- 1 aansluitpunt voor videfoon;
- 1 stopcontact dubbel.

Living

- 1 of 2 lichtpunten + 2 bedieningen; (1 bediening in bepaalde gevallen (studio's...));
- 4 dubbele stopcontacten;
- 1 aansluitpunt voor Tv ;
- 1 aansluitpunt voor Pc/Data;
- 1 Thermostaataansluiting.

Keuken

- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 2 dubbele stopcontacten tabletten;
- 1 stopcontact koelkast;
- 1 stopcontact vaatwasser;
- 1 stopcontact voor de oven;
- 1 stopcontact voor de microgolf;
- 1 stopcontact voor de kookplaten;
- 1 stopcontact voor de dampkap.

Berging

- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 1 dubbel stopcontact;
- 1 stopcontact wasmachine;
- 1 stopcontact droogkast;
- 1 stopcontact CV;
- 1 voedingspunt ventilatie.

WC

- 1 lichtpunt + 1 bediening.

Kamer 1

- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 3 enkele stopcontacten;
- 1 aansluitpunt voor Tv ;
- 1 aansluitpunt voor PC/data.

Kamer 2

- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 3 enkele stopcontacten

Kamer 3 (indien aanwezig)

- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 3 enkele stopcontacten

Nachthal

- 1 of 2 lichtpunt(en) + twee bedieningen (1 bediening voor de kleinste inkomhallen).

Badkamer

- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 1 lichtpunt voorzien in het meubel;
- 1 dubbel stopcontact tablet.

Doucheruimte

- 1 lichtpunt + 1 bediening;
- 1 lichtpunt voorzien in het meubel
- 1 enkel stopcontact tablet.

Terrassen of balkons

- 1 waterdichte wandlamp (keuze van de architect) + 1 bediening binnen

De rookdetectoren zijn voorzien overeenkomstig de vigerende reglementering:

Opmerkingen:

De plaatsing van de schakelaars, lichtpunten en stopcontacten wordt vooraf bepaald door de architect en het studiebureau. Indien er een wijziging wordt aangebracht op vraag van de koper, dan zal die wijziging het voorwerp uitmaken van een contractueel akkoord tussen de partijen. De schakelaars worden geplaatst op een hoogte van $\pm 1,1$ m en de stopcontacten op een hoogte van $\pm 0,2$ m boven de vloer, tenzij wanneer de stopcontacten in de keuken zich boven het werkblad bevinden.

2.6. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.6.1. ALGEMEEN

De afwerking van de gemeenschappelijke delen past in het kader van een hedendaagse decoratiestudie, die voorziet in de uitvoering van schilderwerken en het gebruik van kwaliteitsmaterialen.

2.6.2. INKOMHAL EN GEMEENSCHAPPELIJKE HALS VERDIEPINGEN

De inkomhallen gelijkvloers en de gemeenschappelijke hals op de verdiepingen zijn afgewerkt met keramische tegelvloeren 60 x 60 cm met bijpassende plinten.

De verlichtingstoestellen van de gemeenschappelijke delen zijn voorzien in het project.

2.6.3. LIFTEN EN TRAPPEN

a. Liften

Het gebouw is uitgerust met een lift die naar alle verdiepingen leidt.

Het laadvermogen bedraagt ± 675 kg. De lift is uitgerust met veiligheidselementen overeenkomstig de vigerende Europese normen.

De cabine is uitgerust met spiegel, armleuning, verlaagd plafond, verlichting en alarmbel. De vloer is uitgevoerd in dezelfde tegel als de gemeenschappelijke hals.

De installatie wordt voor de ingebruikname gecontroleerd door een erkende instelling.

b. Trappen

Alle gesloten trappen zijn gemaakt in grijs, gladgemaakt prefabbekistingsbeton en zijn uitgerust met antislip trapneuzen. Open trappen worden afgewerkt met tegels.

2.6.4. BRIEVENBUSSEN

Een geheel van geïntegreerde brievenbussen, één per appartement, is voorzien in de inkomhal. Dit geheel is in overeenstemming met de reglementering van de postdiensten.

2.6.5. GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN EN GROENZONE

De inrichting van de tuinen wordt uitgevoerd volgens de specificaties van de architect. De werken omvatten de nivellering van de gronden, het eventueel aanbrengen van reliëf en de ordening van de beplanting aangepast aan de aard van de grond.

Het gazon zal een eerste maal ingezaaid worden en indien nodig bij gezaaid tot een groen geheel bereikt is. Een eerste maaibeurt is voorzien. Het verdere onderhoud en bemesting + eventuele bijzaaien is ten laste van de koper.

2.6.6. BALUSTRADES EN ARMLEUNINGEN

De buiten borstweringen zijn in gelakt aluminium met beglazing. De borstweringen en handgrepen van de noodtrappen zijn gemaakt uit aluminium of gelakt staal volgens materiaal en kleurkeuze van de architect.

2.6.7. SCHILDERWERKEN

Alle gemeenschappelijke ruimten op de verdiepingen en de lifthal in de ondergrondse verdieping worden geveerd.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

3.1. WERKEN

De werken worden uitgevoerd conform de plannen, maar ook volgens de regels van de bouwkunst met nieuwe materialen van de beste kwaliteit.

3.2. WERFBEZOEKEN

De kopers of kandidaat-kopers (of hun vertegenwoordiger) mogen niet op de werf rondlopen zonder de aanwezigheid en de voorafgaande toestemming van de bouwheer en de algemene aannemer. Zij zijn volledig verantwoordelijk voor eventuele ongevallen die zich zouden kunnen voordoen tijdens het bezoek, en dit, zonder verhaal of zonder schade te kunnen eisen van de bouwheer of onderaannemers, noch van de architecten of verkopers (of hun verzekeraars).

3.3. INGEBRIJKNAMEN VAN DE WOONRUIMTEN EN ANDERE LOKALEN

De ingebruikname van een lokaal, een bewoonbare ruimte of het volledige appartement mag om geen enkele reden gebeuren voordat de volledige betaling heeft plaatsgevonden, dit wil zeggen:

- De overeengekomen prijs + de eventuele supplementen ingevolge de extra werken gevraagd door de koper;
- Alle rechten, notariële kosten, BTW en taksen.

Alle kleuren van de gemeenschappelijke geschilderde ruimten worden bepaald door de architect.

De deuren van de gemeenschappelijke delen zijn in het geheel geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen en de omlijsting worden enkel aan de zijde van de gemene delen geschilderd (kleur te bepalen door de architect). De noodtrappen krijgen geen afwerking.

De ingebruikname van de woonruimten (privé) en andere lokalen vereist eveneens de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De voorafgaande paragraaf is ook van toepassing voor het schilderen en de inrichting van de lokalen door de koper of zijn huurder, voor de plaatsing van meubels of welk toestel ook.

3.4. LEIDING OVER DE WERKEN

De leiding over de werken wordt uitsluitend gegarandeerd door de architect aangesteld door de bouwheer. De honoraria van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

3.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGSKOSTEN

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs : de bouwaksen en alle brandveiligheidselementen volgens de geldende normen en specifieke verzoeken die de dienst van brandpreventie van de stad Halle formuleerde bij het uitreiken van de stedenbouwkundige vergunning.

Voor de aansluitingskosten voor riolering, water, telefoon, elektriciteit, teledistributie, gas en plaatsing individuele tellers wordt gewerkt met een forfaitair bedrag van 3.950 €/appartement excl. BTW welke niet inbegrepen is in de verkoopprijs en welke zal gefactureerd worden samen met de voorlaatste schijf der werken. De tellers van gas water en elektriciteit zullen onmiddellijk op naam en ten laste van de kopers worden opengedaan. Opening en in bedrijfsstelling van aansluitingen voor telefoon, internet en kabeltv zijn ten laste voor de koper en kunnen pas na voorlopige oplevering worden gedaan.

3.6. ANDERE VERMELDINGEN OP DE PLANNEN

De meubels en muurkasten die getekend staan op de plannen, worden enkel ter info weergegeven met het oog op een mogelijke inrichting van de plaatsen. Ze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Wat het sanitair betreft, heeft de informatie in deze commerciële beschrijving voorrang op de uitrustingen die op het commerciële plan vermeld staan.

Wat de keukens betreft zal er op eenvoudig verzoek een ad-hoc inrichtingsplan worden bezorgd door de commerciële agent of de bouwheer.

De verlichtingstoestellen worden geplaatst voor de gemeenschappelijke ruimten, en de privéterrassen. Verder zijn er lichtpunten in de appartementen voorzien zoals in deze beschrijving. De gebruikte beelden in deze brochure zijn illustraties en hebben géén contractuele waarde.

3.7. BTW, TAKSEN, HONORARIA VAN DE NOTARIS, ENZ.

Zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de prijs:

- a. **De BTW op de prijs van het appartement (+ parking en berging) en ook de eventuele bijkomende werken die gerealiseerd worden op vraag van de koper**
- b. **De honoraria en kosten voor het opstellen van de basisakte forfaitair vastgelegd op 950 euro excl. BTW** (De kosten voor de basisakte en de bijdrage voor het werkkapitaal dienen betaald te worden door de koper bij het verlijden van de akte.)

c. Afwerking, wijzigingen en extra werken

De kopers van de woningen kopen de appartementen met een afwerking zoals vermeld in deze commerciële beschrijving. De koper heeft de enkel de mogelijkheid om 'zijn afwerking' te kiezen bij de door de bouwheer aangeduide leveranciers. In het compromis worden de bepalingen van nalatigheid inzake keuze van afwerkingen opgenomen.

Voor elke wijziging of extra werken mag de koper zich enkel richten tot de algemene aannemer

De koper zal de kosten voor de eventuele extra werken rechtstreeks betalen aan de algemene aannemer en hij zal alleen verantwoordelijk zijn voor de vertragingen met betrekking tot de leveringen veroorzaakt door de boven vernoemde wijzigingen.

In het belang van zijn klanten behoudt de verkoper zich het recht voor om op elk ogenblik en zonder voorafgaande kennisgeving zijn werkzaamheden aan te passen aan de laatste nieuwigheden en/of verbeteringen op technisch vlak.

d. Overige

De niet-beschikbaarheid van materialen is een geval van overmacht. In dit geval worden de kopers verwittigd en uitgenodigd om een nieuwe keuze te maken.

Opmerkingen:

Wij behouden ons het recht voor om bepaalde wijzigingen aan te brengen aan het project die vereist worden door uitzonderlijke verzoeken van de openbare overheden, en elke eventuele wijziging van de metingen of materiaalkeuzes die zich opdringen tijdens de voorbereiding en/of de uitvoering van de werken.

De perspectieven en kleuren worden geleverd bij wijze van illustratie, maar vormen geen contractueel document.