

# ERWIN FALLS

BY  EAGLESTONE

LIVE NATURE,  
BREATHE FREEDOM



COMMERCIELE BESCHRIJVING  
DESIGNSEGMENT



Conform artikel 7 van de wet-Breyne.

## GEGEVENS BETROKKEN ONDERNEMINGEN

### OPDRACHTGEVER

#### THE LEFT TWIN nv

##### Filiaal de Eaglestone Group

Louizalaan 480 - 1050 Brussel

Tel. +32(0)2 486 01 04

[twinfalls@eaglestone.group](mailto:twinfalls@eaglestone.group)

—

#### Diane Busselen

Residential Customer Advisor & Architect

Tel. +32(0)499 73 19 74

Tel. +32(0)486 01 07

[diane.busselen@eaglestone.group](mailto:diane.busselen@eaglestone.group)

—

#### Karolien van Stichel

Administrative Sales Advisor

Tel. +32(0)2 627 87 17

[karolien.vanstichel@eaglestone.group](mailto:karolien.vanstichel@eaglestone.group)

### HOOFDAANNEMER

#### Louis De Waele Construction

Terhulpensesteenweg 185 - 1170 Brussel

Tel. +32(0)2 422 08 11

[info@louisdewaele.be](mailto:info@louisdewaele.be)

### NOTARIS

#### Indeed

##### Studie van Notaris Rodolphe van der Vaeren

Tervurenlaan 302 - 1150 Brussel

Tel. +32(0)770 62 69

[www.in-deed.be](http://www.in-deed.be)

—

#### Marie-Charlotte Hélard

[mc.helard@in-deed.be](mailto:mc.helard@in-deed.be)

—

#### Agnès Mathijsen

[a.mathijsen@in-deed.be](mailto:a.mathijsen@in-deed.be)

### ARCHITECT

#### B2Ai

J. Jordaensstraat 18a - 1000 Brussel

Tel. +32(0)2 641 88 00

[www.b2ai.com](http://www.b2ai.com)

### LANDSCHAPSARCHITECTUUR

#### JNC International

Alsembergesteenvweg 4 bus 4 - 1180 Brussel

Tel. +32(0)2 347 56 60

[www.jnc.be](http://www.jnc.be)

[jnc@jnc.be](mailto:jnc@jnc.be)

### STUDIEBUREAU

#### SPECIALE TECHNIEKEN

##### MK Engineering

Waterloosesteenvweg 412f bus 4 - 1050 Brussel

[www.mkengineering.be](http://www.mkengineering.be)

#### EPB-VERANTWOORDELIJKE

##### B4F

Heertogendreef 59 - 1170 Brussel

[www.b4f.eu](http://www.b4f.eu)

#### STABILITEIT

##### Setesco Structural Engineers

Mauricelaan 50/7 - 1050 Brussel

[www.setesco.be](http://www.setesco.be)

#### AKOESTISCH BUREAU

##### VK Architects & Engineer

Poincarélaan 78 - 1060 Brussel

[www.vk-architects-engineers.com](http://www.vk-architects-engineers.com)

#### VEILIGHEIDS- EN

##### GEZONDHEIDSCOÖRDINATOR

##### Bureau PS2

Rue Arthur Pouplier 113 - 7190 Ecaussinnes

[www.bureau-ps2.com](http://www.bureau-ps2.com)

#### CONTROLEBUREAU

##### Vinçotte

Jan Olieslagerslaan 35 - 1800 Vilvoorde

[www.vincotte.be](http://www.vincotte.be)

### LEVERANCIER

#### KEUKEN

##### The Kitchen Company

Hallesesteenweg 158 — 1640 Sint-Genesius-Rode

<https://thekitchencompany.be>

—

Tel. +32(0)2 380 96 54

[reception@thekitchencompany.be](mailto:reception@thekitchencompany.be)

#### SANITAIR

##### Facq

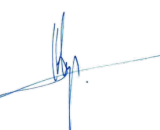
Leuvensesteenweg 536 - 1930 Zaventem

<https://facq.be/nl>

—

Tel. +32(0)2 719 86 11

[zaventem.showroom@facq.be](mailto:zaventem.showroom@facq.be)



« TWIN FALLS Kiest RESOLUUT  
 EF VOOR EEN DUURZAME  
 EN GERAFFINEERDE EF ARCHITECTURALE  
 IDENTITEIT »

Benoit Galoux  
 CCO



TWIN  
 FALLS

## EF INHOUD

### 01 LIGGING EN VOORSTELLING VAN HET PROJECT

<b>1.1. Twin Falls engageert zich inzake energietransitie</b>	<b>8</b>
<b>1.2. Meetmethode</b>	<b>8</b>
<b>1.3. Wijzingen door de opdrachtgever</b>	<b>10</b>
<b>1.4. Door de koper gevraagde wijzigingen</b>	<b>10</b>
- 1.4.1. Keuzes zonder toeslag	10
- 1.4.2. Extra werken en wijzigingen	10
- 1.4.3. Geschrapte werken	11
- 1.4.4. Uitvoering van de werken	11

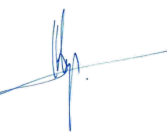
### 02 BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN DE MATERIALEN

<b>2.1. Ruwbouw en dakconstructie</b>	<b>12</b>
- 2.1.1. Voorbereiding van de werken	12
- 2.1.2. Grondwerken, funderingen & wegen	12
- 2.1.3. Structuur	12
- 2.1.4. Dragende muren & scheidingswanden	13
- 2.1.5. Dak	13
- 2.1.6. Leidingen, riolering en waterafvoer	13
- 2.1.7. Gevels	13
- 2.1.8. Buitenschrijnwerk	13
- 2.1.9. Akoestische & thermische isolatie	14
- 2.1.10. Terrassen & balkons	15
<b>2.2. Speciale technieken</b>	<b>15</b>
- 2.2.1. Verwarming & sanitair	15
- 2.2.2. Elektriciteit	18
- 2.2.3. Ventilatie	18
<b>2.3. Afwerking</b>	<b>19</b>
- 2.3.1. Gemene delen	19
- 2.3.2. Privédelen	23
- 2.3.3. Sanitaire installaties	29

### 03 ALGEMENE OPMERKINGEN

<b>3.1. Kosten &amp; lasten</b>	<b>32</b>
<b>3.2. Werfbezoeken</b>	<b>32</b>
<b>3.3. Opleveringen</b>	<b>33</b>
<b>3.4. Gebruik van de woon- en andere ruimtes</b>	<b>33</b>
<b>3.5. Onderhoud</b>	<b>33</b>

TWIN  
 FALLS



«HIER VINDT U ECHT ALLES DICHT IN DE BUURT»

**Natacha Mertens**  
Marketing & Communication Manager

Twin Falls bevindt zich in Sint-Lambrechts-Woluwe en is niet alleen vlot bereikbaar met het openbaar vervoer, maar ook via de westelijke ring en de grote Brusselse verkeersaders. Bovendien zorgen de vele fietspaden in de buurt voor vlotte dagelijkse verplaatsingen en een duurzame zachte mobiliteit.

-   
Ziekenhuizen
-   
Scholen  
Postkantoor
-   
Crèches
-   
Parken
-   
Post
-   
Winkel-  
centrum
-   
Fitness
-   
Rob Gourmets'  
Market



# 01 LIGGING & VOORSTELLING VAN HET PROJECT



## TWIN FALLS — DE VOLMAAKTE HARMONIE TUSSEN STEEN EN GROEN

Twin Falls is een voorbeeldige vastgoedconversie in de stad, in een rijk en gevarieerd natuurlijk kader. Het concept gaat naadloos op in een omgeving met zones vol bomen en bloemen, die bereikbaar zijn via een elegante trap en traveeën van steen en hout. In de natuurlijk aangelegde binnenruimte vinden de bewoners zelfs een pleintje waar ze in alle rust van het groen kunnen genieten.



## 1.1 Twin Falls engageert zich inzake energietransitie

Eaglestone blijft zich engageren voor meer duurzaamheid en stelt alles in het werk om de milieu-impact van Twin Falls tot het minimum te beperken door de koolstofvoetafdruk zo klein mogelijk te maken. Voor het project wordt bovendien volop ingezet op circulaire materialen en de terugwinning van afval.

Met de recuperatie van regenwater en de aandacht voor zachte mobiliteit verwezenlijkt Eaglestone met Twin Falls een milieuvriendelijk en verantwoord vastgoedproject. De bewoners kunnen gebruikmaken van een beveiligde fietsstalling met stopcontacten. Bovendien wordt de parkeergarage voorzien van de nodige elektrische infrastructuur voor de plaatsing van slimme laadpunten op alle parkeerplaatsen.

Daarnaast steunt en respecteert Eaglestone de EPB-normen, zodat Twin Falls ontworpen is om aan de strengste milieueisen te voldoen.

Twin Falls kiest voor milieuvriendelijkheid en een visie op lange termijn. In dit document wordt elk thema in verband met de energieaspecten van het project aangeduid met een pictogram.

## 1.2 Meetmethode

De oppervlakte is berekend in buitenmuurse oppervlakte. Elk appartement wordt gemeten vanaf de buitenzijde van de buitenmuren tot aan de as van de gemene muren en de buitenzijde van de muren van de gemene ruimten. De ingebouwde technische kokers zijn opgenomen in de meting van het appartement.

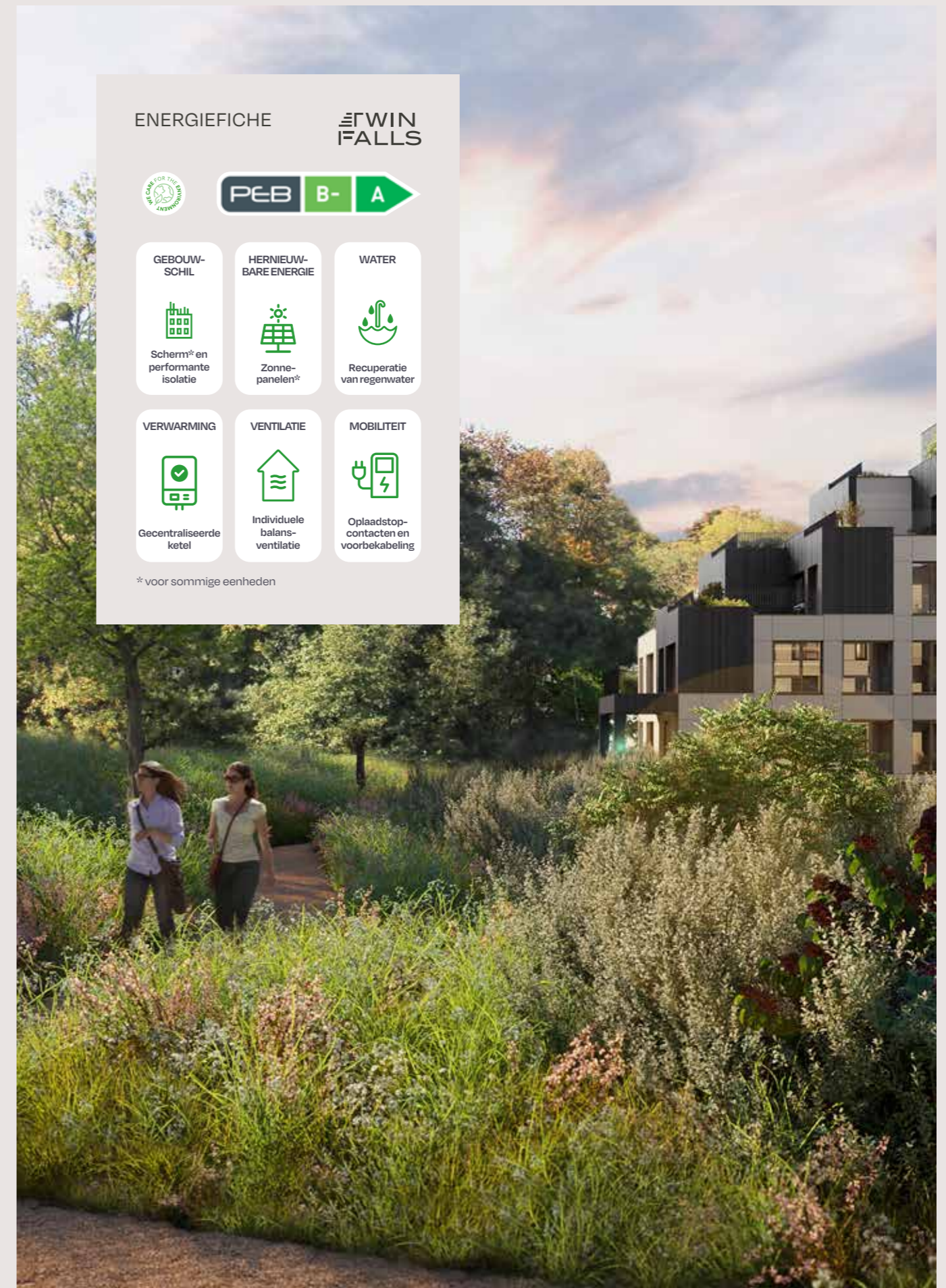
De afmetingen op de plannen zijn «ruwbouwafmetingen». Ze zijn dus niet tot op de centimeter nauwkeurig gegarandeerd. Elk positief of negatief verschil binnen de gebruikelijke toegelaten toleranties zal in het voordeel of het nadeel van de koper zijn, zonder prijsaanpassing.

De eventuele aanduidingen van kasten, meubels, aanrechten, verlichting of huishoudtoestellen op de plannen dienen louter **ter informatie**. Het meubilair is niet inbegrepen in de verkoopprijs, tenzij anders in dit document vermeld.

Voor de sanitaire toestellen heeft de informatie in deze commerciële beschrijving voorrang op de op het commerciële plan afgebeelde uitrusting. Voor de keukens zal op verzoek ad hoc een technisch inrichtingsplan worden verstrekt door de commerciële medewerker of de opdrachtgever. Dat technische plan heeft voorrang op de commerciële beschrijving en de commerciële plannen van de woningen.

Bij tegenstrijdigheden tussen de verschillende documenten is de volgorde van voorrang als volgt :

- 1 — Basisakte ;
- 2 — Technische plannen en/of beschrijvingen ;
- 3 — Commerciële beschrijving ;
- 4 — Verkoopplan.



### 1.3. Wijzigingen

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de materialen voorzien in deze beschrijving te vervangen door materialen van gelijkwaardige of hogere kwaliteit, om technische redenen, wegens bevoorradingsproblemen, of op basis van de decoratieprogramma's of de algemene esthetiek die de architecten en designers ontwerpen, zonder de kopers vooraf te moeten informeren. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op het merk van de materialen, op hun aard of samenstelling, of op de kleur van de producten die ter informatie in deze beschrijving wordt vermeld.

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

### 1.4. Door de koper gevraagde wijzigingen

#### 1.4.1. KEUZES ZONDER TOESLAG

**De kopers van de woningen kopen de appartementen a priori met de afwerking vermeld in deze commerciële beschrijving.**

**Door het compromis te ondertekenen verklaart de koper volledig geïnformeerd te zijn.**

Aan de koper worden echter «varianten» voorgesteld voor bepaalde uitrusting en afwerkingen, zonder toeslag.

De afwerkingen waarvoor varianten bestaan, zijn :

- ➔ de kleuren van de keukenmeubels en het aanrecht;
- ➔ de kleuren van de badkamermeubels;
- ➔ de kleuren van de vloer- en wandtegels;
- ➔ de kleuren van de parketvloer.

#### 1.4.2. EXTRA WERKEN EN WIJZIGINGEN

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

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

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

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

**Voor de opening van het dossier zal een forfait van ten minste € 800 excl. btw worden aangerekend, vermeerderd met honoraria ten bedrage van 10% van de kosten van de toegevoegde of gewijzigde elementen (levering en arbeid).**

Indien de koper de offerte definitief afwijkt of een nieuwe prijsstudie vraagt op basis van nieuwe hypothesen, worden dossierkosten van € 800 excl. btw aangerekend. Elke opening van een dossier geeft recht op de aanrekening van meerkosten.

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

Belangrijke wijzigingen (zoals een wijziging van de plaats van een scheidingswand, een aanpassing van de bestemmingen enz.) zullen in voorkomend geval het voorwerp zijn van een goedkeuring en een voorafgaande haalbaarheidsstudie door de architecten, de opdrachtgever en de studie bureaus.

Wijzigingen van de structuur van het gebouw, de belangrijke technische uitrusting (ventilatiesysteem, verwarming enz.), de architectuur, de gevels, de daken of de gemene ruimten en in het algemeen alle wijzigingen die een aanpassing van de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning vereisen, zijn uitsluitend toegelaten met voorafgaand akkoord van de opdrachtgever.

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

#### 1.4.3. GESCHRAPTE WERKEN

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

**De eindafrekening kan in geen geval negatief zijn. Indien ze negatief is, zal het verschil niet aan de koper worden terugbetaald.**

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

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

Als de koper vóór de voorlopige oplevering zelf werken uitvoert of toestellen of meubels verhuist, of dat door een bedrijf laat doen, zal dat als een gebruik van het appartement en dus als een voorlopige oplevering worden beschouwd. Het gaat dan om een stilzwijgende oplevering zonder opmerkingen.

#### 1.4.4. UITVOERING VAN DE WERKEN

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

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

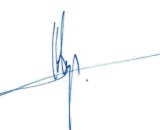
Om geldig te zijn moeten de mededelingen tussen de koper en de opdrachtgever over de uitvoering van de werken schriftelijk gebeuren.



*Na ondertekening van de verkoopovereenkomst zullen de kopers een schriftelijke uitnodiging ontvangen waarin de procedure voor de wijzigingen wordt uiteengezet, met het oog op de organisatie van een afspraak. Alle aanvragen voor wijzigingen moeten worden geadresseerd aan mevr. Diane Busselen. Uitsluitend op afspraak.*

**Contact : Diane Busselen**  
Residential Customer Advisor & architect  
diane.busselen@eaglestone.group  
Tel. +32 2 486 01 07  
Mobile +32 499 73 19 74

*Het is niet toegelaten dat een of meer in deze commerciële beschrijving vermelde posten niet worden uitgevoerd of dat de appartementen CASCO worden verkocht.*



## 02 BESCHRIJVING VAN DE WERKEN EN DE MATERIALEN

### 2.1. Ruwbouw en dakconstructie

Het project behoudt grotendeels de dragende structuur in gewapend beton van het bestaande gebouw, door middel van een ingrijpende renovatie. De dakplaten van de hoogste (7e) verdieping en van een deel van de 6e verdieping worden als houten vloeren gereconstrueerd. De structuur wordt versterkt met beton en metalen structuren.

#### 2.1.1. VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

De nieuwe materialen die voor de ruwbouw en het dak worden gebruikt, zijn technisch goedgekeurd. Ze garanderen de stevigheid, de duurzaamheid en de esthetiek van het geheel. Alle voorbereidende werken, zoals de inrichting van de werf, de tijdelijke aansluitingen, het tracé van de werken enz. zijn inbegrepen.

- ➔ De met de «ruwbouw» en de «afwerkingen» belaste hoofdaannemer is erkend.
- ➔ De nodige bodempeilingen en -proeven worden uitgevoerd onder toezicht van het stabiliteitsbureau, dat ook belast is met het opstellen van de plannen en de rekennota's van de ruwbouw.
- ➔ Het Studiebureau voor speciale technieken is belast met het opstellen van de principeplannen en de rekennota's van de technische installaties.

#### 2.1.2. GRONDWERKEN, FUNDERINGEN & WEGEN

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

#### 2.1.3. STRUCTUUR

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

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

De perifere wanden van de parkeergarage worden behandeld om een waterdichtheid klasse 1 (volgens de norm NBN EN 1992-3) tegen insijpelend water te garanderen.



#### 2.1.4. DRAGENDE MUREN & SCHEIDINGSWANDEN

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

De **gemene muren** zijn van gewapend begon, betonblokken, gipsblokken of lichte wanden.

De **niet-dragende binnenmuren** bestaan voornamelijk uit lichte wanden of plaatselijk uit betonblokken, gipsblokken of soortgelijk materiaal. De scheidingswanden zijn vochtwerend in de vochtige ruimtes (badkamers, douches, wasruimtes enz.).

#### 2.1.5. DAK

De structuur van de platte daken is van beton of houten planken. De dakisolatie wordt aangebracht bovenop de structuurplaat, op een dampscherm en onder het dichtingsmembraan.

#### 2.1.6. LEIDINGEN, RIOLERING EN WATERAFVOER

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

Het rioleringsnet, ondergronds of hangend naargelang van de lokalisatie, wordt aangelegd volgens de reglementen van de Gemeente en het Gewest. Het wordt uitgevoerd met passende diameters en verlopen, met inspectieputten en alle andere voorzieningen die nodig zijn voor de werking en voor een gemakkelijke controle en een gemakkelijk onderhoud van het net. Het rioleringsnet is aangesloten op de openbare riolering.

#### 2.1.7. GEVELS

De gevelbekledingen worden uitgevoerd in 3 types materialen:

- ➔ Voornamelijk in vezelcementpanelen met een lichte kleur, te bepalen door de architect.
- ➔ Latwerk van vezelbeton, donkere kleur, te bepalen door de architect.
- ➔ Pleisterwerk, lichte kleur, te bepalen door de architect.

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

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

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

#### 2.1.8. BUITENSCHRIJNWERK

De kozijnen van de geveldeuren en -vensters in de gevels worden uitgevoerd in PVC. De precieze kleur van het schrijnwerk wordt bepaald door de opdrachtgever in overleg met de architecten bepaald. De binnenkant kan een andere kleur krijgen dan de buitenkant.

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

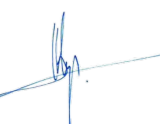
De vaste, opendraaiende, schuivende of kantelelementen zijn volgens hun inplanting aangegeven op de plannen. De dorpels van de deuren, vensterdeuren en vensters zijn worden ofwel in natuursteen ofwel in thermisch gelakt aluminium uitgevoerd.



*De kopers worden erop gewezen dat in de eerste jaren door het krimpen scheurtjes en barstjes kunnen ontstaan, vooral ter hoogte van de voegen met de elementen van geprefabriceerd beton en de aansluitingen tussen verschillende materialen (muren, betonwanden, wanden van gipsblokken, deurkozijnen/metselwerk, aanzet van metalen balken, valse plafonds, tegels, douchebakken en badkuipen enz.).*

*Deze scheurtjes en barstjes brengen de stabiliteit niet in het gedrang, ze zijn eigen aan de uitvoering en moeten als zodanig door de kopers worden aanvaard. Tijdens de voorlopige oplevering zullen opmerkingen over deze elementen niet in het proces-verbaal van de oplevering worden genoteerd. Het is trouwens aanbevolen het appartement het eerste jaar niet te schilderen, of na die termijn een bijkomende afwerklag te voorzien.*

*Ter informatie: een scheur moet een opening van meer dan 2 mm vertonen en door het betrokken element gaan om als relevant voor de stabiliteit te worden beschouwd.*






Sommige ramen zijn voorzien van borstweringen van gelaagd glas, zoals aangegeven op de plannen. Alle glasoppervlakken van de buitengevels zijn uitgevoerd in dubbel glas met versterkte isolatie. De dikte en het type van de beglazing worden bestudeerd naargelang van hun toekomstige positie, om aan alle akoestische prestaties te voldoen.

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

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

 **Om oververwarming (in de zin van de EPB-studies) te beperken, zijn sommige vensters uitgerust met een zonnewering aan de buitenkant. Hun lokalisatie is op de verkoopplannen aangeduid.**



De EPB-scores en -criteria van sommige eenheden worden bij de indiening van de vergunningsaanvraag door een erkende certificatie-instantie bepaald. De EPB-score van deze eenheden zal bij de oplevering opnieuw worden beoordeeld en aangepast aan de wetgeving en de methodologie die op het ogenblik van de oplevering van het appartement van kracht zijn.



De opdrachtgever 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 verbeteren.




### 2.1.9. AKOESTISCHE & THERMISCHE ISOLATIE

**Er is bijzondere aandacht besteed aan de thermische en de akoestische isolatie, om het comfort in de woningen te verzekeren en te voldoen aan de voorschriften van het Brussels Gewest en de door de EPB-verantwoordelijke bepaalde criteria.**

#### 2.1.9.1.

##### Thermische isolatie

 **Voor een goede thermische isolatie wordt de gevelbekleding van de dragende binnenmuur gescheiden door een of meer isolerende panelen en een spouw die de ventilatie mogelijk maakt. Koudebruggen worden vermeden door het aanbrengen van aan elke situatie aangepaste isolatie tussen de binnenwand en het buitenelement. De isolerende barrière is over de volledige hoogte van de gevel zo continu mogelijk.**

#### 2.1.9.2.

##### Akoestische isolatie

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

Een combinatie van thermische en akoestische isolatie zal worden aangebracht in de vorm van zwevende dekvloeren in alle appartementen, om het impactgeluid tussen de appartementen tot het minimum te beperken. De wandcomplexen die de appartementen van elkaar scheiden, worden voorzien van akoestische isolatie volgens de aanbevelingen van de akoestisch ingenieur.

De akoestische verzwakkingsindex (Rw+C) van de voordeuren van de appartementen bedraagt 36 dB en wijkt op dat punt af van de voornoemde voorschriften en van de norm NBN S.01.400-1.

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



## 2.2. Speciale technieken

Alle installaties zijn conform de normen en regels van goede praktijken. Elk appartement heeft individuele elektriciteits- en watermeters. Er is één enkele gasmeter geïnstalleerd voor de centrale verwarming en elk appartement heeft eigen integratiemeters voor het sanitair warm water en de verwarming.

### 2.2.1. VERWARMING & SANITAIR

#### 2.2.1.1.

##### Warmteproductie

 **De warmteproductie wordt verzekerd door een centrale gasinstallatie op de benedenverdieping van het gebouw. De condensatieketels zorgen voor de verwarming en het sanitair warm water.**

De temperatuurregeling van het water voor de verwarming is gekoppeld aan de buitentemperatuur en aan de vraag van de gebruikers (kamerthermostaat en thermostatische kranen). De volledige gasinstallaties moeten worden opgeleverd door een erkend controleorganisme.

#### 2.2.1.2.

##### Warmtedistributie

De verschillende ruimtes worden verwarmd met wandradiatoren van het type **RADSON Parada** of gelijkwaardig. In de bad- of douchekamers is een decoratieve handdoekradiator van het type **RADSON Banga** of gelijkwaardig voorzien. De installatie is gedimensioneerd om bij buitentemperaturen tot -7 °C minimale binnentemperaturen te garanderen van:

- ➔ 21°C in de woonkamer, keuken en studeerkamers,
- ➔ 18°C in de slaapkamers,
- ➔ 24°C in de bad- of douchekamers.

Daarnaast is een kamerthermostaat met weekprogramming voorzien in de woonkamer van het appartement, waarmee men de kamertemperatuur kan regelen. Elke radiator/handdoekradiator is tevens voorzien van een thermostatische kraan.

Merk op dat de collectoren van de verwarming meestal in de wasruimten geplaatst zijn, of in de technische ruimten die al voor het ventilatiesysteem worden gebruikt. In sommige gevallen, afhankelijk van de technische vereisten, kunnen deze collectoren in de grootste toiletruimte of onder de badkuip worden geplaatst.

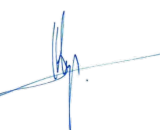
### 2.1.10. TERRASSEN & BALKONS

**De terrassen van de benedenverdieping** worden uitgevoerd in ofwel tegels ofwel betonplaveien in een lichte kleur, met tint en formaat naar keuze van de architect. Op de verdiepingen worden de **balkons** uitgevoerd in geprefabriceerd beton en wordt hun verbinding uitgerust met voorzieningen met thermische onderbreking. Alle **balkons** worden uitgevoerd in architectonisch beton. Deze werken worden voorgelegd aan het studie bureau, ter goedkeuring van hun stabiliteit bij normaal gebruik. De toelaatbare belasting van deze balkons bedraagt 400 kg/m<sup>2</sup>. Ze hebben een ingebouwde helling voor de afvoer van regenwater naar de regenpijpen.

#### De loggia's en terrassen op de platte daken

Zijn bekleed met tegels op regelbare dragers, met open voegen. Een van de tegels is altijd verwijderbaar om de toegang tot en het onderhoud van de kolken mogelijk te maken (ten laste van de kopers). De scheidingen tussen de terrassen bestaan uit een stalen kader gevuld met doorschijnend glas.

De borstweringen van de terrassen, balkons en vensterdeuren worden uitgevoerd volgens de detailplannen van de architect. Deze borstweringen zijn van thermisch gelakt staal of thermisch gelakt aluminium (kleur en formaat naar keuze van de architect). Ze zijn naar behoren aan de balkons bevestigd met behulp van aangepaste verankeringsystemen. Sommige terrassen hebben een beplante zone, waarvan het onderhoud en het begieten ten laste zijn van de koper, volgens de in de basisakte beschreven modaliteiten.



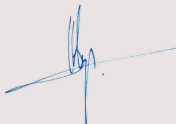
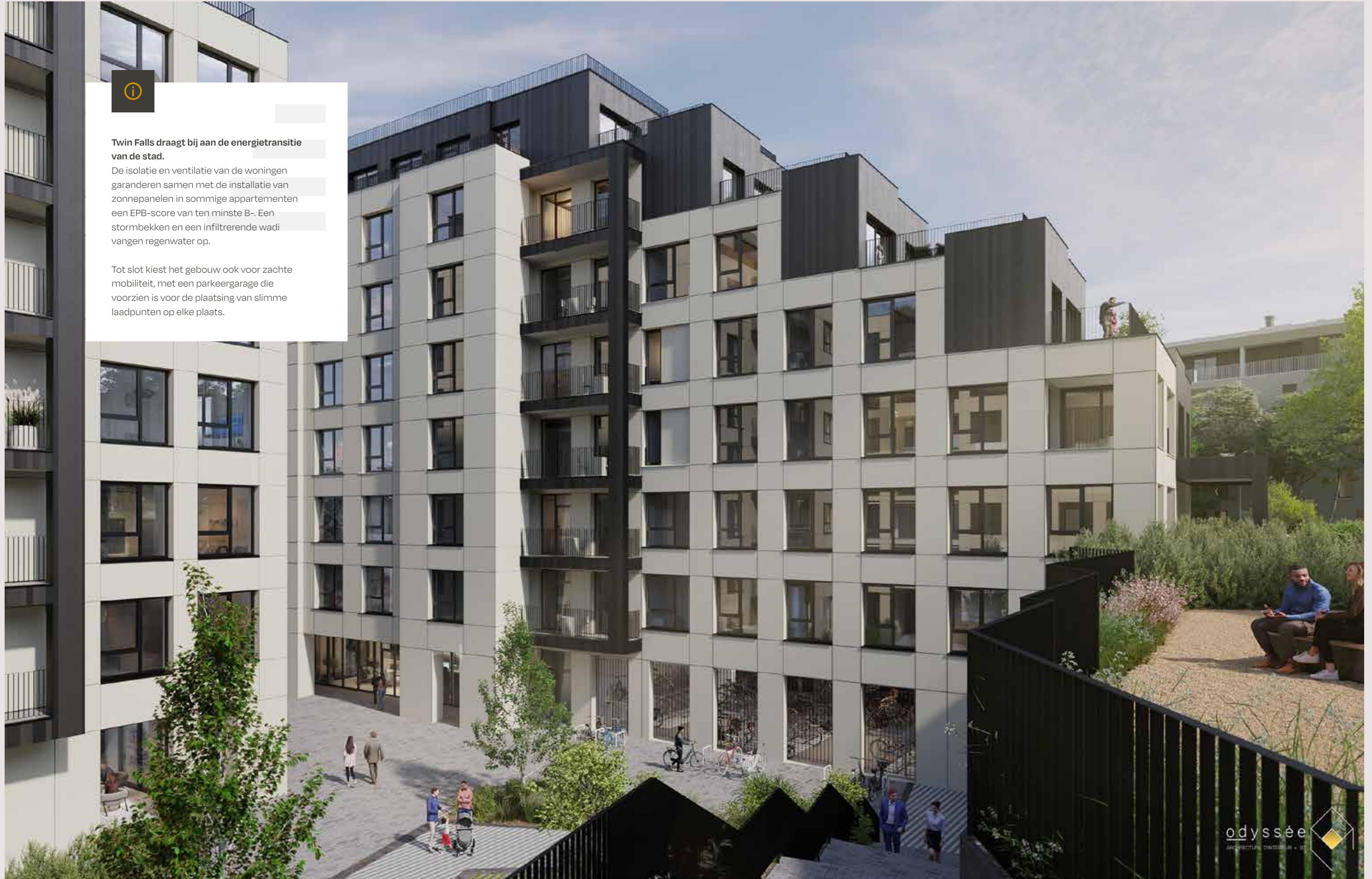




**Twin Falls draagt bij aan de energietransitie van de stad.**

De isolatie en ventilatie van de woningen garanderen samen met de installatie van zonnepanelen in sommige appartementen een EPB-score van ten minste B-. Een stormbekken en een infiltrerende wadi vangen regenwater op.

Tot slot kiest het gebouw ook voor zachte mobiliteit, met een parkeergarage die voorzien is voor de plaatsing van slimme laadpunten op elke plaats.





### 2.2.1.3.

#### Productie en distributie van warm en koud water

Een boiler in de centrale stookruimte staat in voor de productie van sanitair warm water. Een goed geïsoleerde kring voor sanitair warm water verzekert de aanwezigheid van warm water in de onmiddellijke nabijheid van elk appartement. De distributie van sanitair warm water in het appartement vertrekt uit distributiesystemen naar de sanitaire toestellen. In elk appartement zijn debietmeters geïnstalleerd voor de meting van het individuele verbruik van warm water.

### 2.2.2. ELEKTRICITEIT

De installatie voldoet aan de recentste technische voorschriften, aan het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties – 3 boeken) en is conform de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij. De aarding wordt verzekerd door een aardingslus op de bodem van de fundering. Binnen het gebouw zorgt een net van geïsoleerde koperen kabels voor de verbindingen.

De volledige installatie moet worden opgeleverd door een erkend controleorganisme.

### 2.2.3. VENTILATIE



**De appartementen zijn mechanisch geventileerd volgens het principe van de balansventilatie. Individuele ventilatiegroepen (pulsie en extractie) verzekeren de aanvoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht via gemeenschappelijke kanalen voor de opvang en verwijdering van lucht op het dak en aan de gevels. De uit de vochtige kamers, zoals de badkamers, toiletten en wasruimten, afgezogen lucht wordt gecompenseerd met pulsie lucht in de woonruimten. Om het energieverbruik te beperken, wordt de pulsie lucht in een warmtewisselaar met zeer hoog rendement voorverwarmd met uit de extractielucht teruggewonnen calorïen.**

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

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

**Afhankelijk van de appartementen worden sommige luchtbehandelingsgroepen geregeld door CO<sub>2</sub>-sonden in de woonruimten, om aan de EPB-vereisten te voldoen.**

Opmerkingen:

- De afzuigkappen in de keukens zijn van het mechanische type met actieve houtskoolfilter en luchtafvoer naar buiten.
- Wanneer een droogkast wordt gebruikt, moet ze van het condensatietype zijn.
- Open haarden zijn streng verboden.



Merk op dat de afmetingen van de op de verkoopplannen getekende verwarmingselementen louter indicatief zijn. De uiteindelijke afmetingen van deze elementen zullen tijdens de werken door de installateur ter goedkeuring aan het studiebureau worden voorgelegd.

## 2.3. Afwerkingen

### 2.3.1. GEMENE DELEN

De afwerking van de gemene delen is gebaseerd op een studie voor eigentijdse decoratie, die de schilderwerken en afwerking met verf en materialen van hoge kwaliteit bepaalt.

#### 2.3.1.1.

##### Inkomhal en gangen

De hallen en gangen zijn betegeld. De plafonds en de muren van alle gemene delen van het gebouw (met uitzondering van de trappenhuisen en de lokalen voor buggy's) worden geschilderd.

De vloer van het parkinggebouw is van glad beton, de plafonds en de muren zijn niet gepleisterd en niet geschilderd.

Bij elke ingang worden brievenbussen aangebracht volgens de detailplannen van de architect.

De deuren van deze gemene delen, met inbegrip van de voordeuren van de appartementen, worden geschilderd in een door de architect te bepalen kleur. Bij de ingang van de hal ligt een vloermat met de afmetingen van de deur.

De verlichtingsarmaturen van de gemene hallen zijn ingebouwd in het valse plafond, of in opbouw op het plafond of hangend aan het plafond. Ze worden door aanwezigheidsdetectoren bediend. De verlichtingstoestellen worden door de architect en het studiebureau gekozen en door de opdrachtgever geplaatst.

De verlichting van de trappenhuisen wordt eveneens door aanwezigheidsdetectoren bediend. De gangen zijn ook uitgerust met autonome verlichtingsblokken om de evacuatie bij een stroomuitval mogelijk te maken. De noodverlichting van de trappenhuisen is ingebouwd in de armaturen van de algemene verlichting.

Met het oog op een reëel comfort en meer veiligheid wordt een volledige videofooninstallatie geïnstalleerd. Die omvat:

- Buiten elke inkomhal, een geheel met luidspreker en keuzemenu of adresseerbare knoppen waarmee men elk appartement kan oproepen;
- In elke inkomhal van het gebouw, een geheel met ingebouwde camera, luidspreker en keuzemenu of adresseerbare knoppen waarmee men elk appartement kan oproepen;
- In het appartement: een wandvideofoon met bediening, of een draadloze installatie van het type Infratone of gelijkwaardig (ontvangst van oproepen via de (vaste of mobiele) telefoon);
- Op de overloop van de appartementen: een belknop per appartement.

#### 2.3.1.2.

##### Buitendeuren van het gebouw

De buitendeuren zijn van thermisch gelakt aluminium met thermische onderbreking, uitgevoerd zoals beschreven in het artikel over het buitenschrijnwerk. Het inkomslot is uitgerust met een elektrische schootplaat die door de videofoon wordt geactiveerd. De buitendeur van het inkomslot van de benedenverdieping is aan de buitenkant voorzien van een trekstang met een minimale hoogte van 1,40 m.

#### 2.3.1.3.

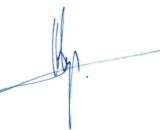
##### Kelders & technische lokalen

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

#### 2.3.1.4.

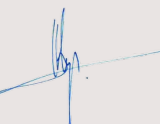
##### Trappenhuisen

De trappen zijn van beton, volgens de plannen en technische details van de ingenieur en de architect. De traptreden zijn van beton, met een antislip-trapneus van neopreen tot op de laagste verdieping. De muren zijn van zichtbare betonblokken of van beton (gestort of geprefabriceerd). Ze zijn niet geschilderd. De plafonds zijn niet gepleisterd en niet geschilderd.





Of je nu kiest voor een studio of een penthouse, er is een breed scala aan **hoogwaardige afwerkingen beschikbaar voor elke voorkeur**. Aanpasbare afwerkingen zijn beschikbaar in twee uitvoeringsvarianten voorgedefinieerd - Design og Premium. De keukens zijn volledig uitgerust, met een eigentijds en strak designen op maat gemaakt voor elk type appartement.





### 2.3.1.5.

#### Liften

Het gebouw is uitgerust met liften die alle verdiepingen bedienen, zoals aangegeven op het plan. Deze liften zijn van het «elektrische» type zonder machinekamer. De keuze wordt door de opdrachtgever in samenwerking met de architect en het studiebureau gemaakt en hangt af van de technische beperkingen die eigen zijn aan de kenmerken van het gebouw.

Ze hebben een nuttige belasting van 630 kg en zijn toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit. Ze zijn uitgerust met veiligheidsvoorzieningen volgens de nieuwe Belgische en Europese normen (behalve op het niveau van de parkeergarage). De liftdeuren en de afwerking van de cabines zijn van glad roestvrij staal voor de liften van de gebouwen. De liftdeuren zijn van gelakt staal en de afwerking van de cabine is van laminaat voor de parkinglift.

De cabine is voorzien van een handleuning, een vals plafond, een verlichting en een veiligheidsbel. Elke lift is voorzien van een noodtelefoon met voorgeprogrammeerd nummer, via een telefoonverbinding met simkaart. De installatie zal voor haar inbedrijfstelling worden gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het gebouw is ook voorzien van een elektrisch hefplatform voor personen met beperkte mobiliteit, dat binnen het gebouw toegang geeft tot de parkeergarage.

### 2.3.1.6.

#### Signalisatie

In de gemene delen is de wettelijk verplichte veiligheidssignalisatie voorzien. Die omvat met name de aanduiding van de technische lokalen, de veiligheidspictogrammen, de nummering van de voordeuren, de nummering van de kelderdeuren, de aanduiding van de verdiepingen en de nummering van de bellen.

### 2.3.1.7.

#### Veiligheid en brand

De beveiliging wordt voornamelijk verzekerd door middel van meerpuntsslots. De architect heeft ook bijzondere aandacht besteed aan de verlichting van de landschapsaanleg, om elk gevoel van onveiligheid te vermijden. Vervolgens zal de mede-eigendom de interne veiligheidsregels moeten organiseren die nuttig geacht worden.

Wat de brandveiligheid betreft, zijn de gemene delen uitgerust met een brandalarminstallatie en is de parkeerzone voorzien van een systeem voor branddetectie en met een automatisch blussysteem (sprinklers), conform de vereisten van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp. Het gebouw is voorzien van branddeuren, blustoestellen, haspels, rookkoepels, noodverlichting, drukknoppen enz. conform de geldende normen.

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

### 2.3.1.8.

#### Tuinen en aanleg van de gemene buitenruimten

Het door de landschapsarchitect ontworpen concept beoogt een verzorgde aanleg van de tuinen en de omgeving. De werken omvatten de nivellering van het terrein en de eventuele aanleg van reliëfs. De landschapsaanleg omvat: de hagen en grasperken, op een bodem die hun gunstig is voor hun ontwikkeling.

Het onderhoud van een exclusieve privétuin gebeurt door de mede-eigendom en is voor rekening van de eigenaar, met inbegrip van het maaien van het gras en het onderhoud van de struiken en heesters.

Het onderhoud van de gemene zone is voor rekening van de mede-eigendom.



**Zoals verzocht door de gemeente en het gewest wordt het regenwater van de daken opgevangen in een tank. Dat water kan worden gebruikt via een dienstkraan in de onderhoudslokalen.**

### 2.3.2. PRIVÉDELEN - BINNENAFWERKING

#### 2.3.2.1.

##### Binnenschrijnwerk

##### - 2.3.2.1.1. — Voordeuren

De voordeuren van de appartementen zijn brandwerende veiligheidsdeuren met ingebouwd kijkgaatje. Het geheel is voorzien van een stalen kozijn met ten minste 3 sluitpunten, een veiligheids-garnituur en scharnieren van roestvrij staal. De deuren zijn ofwel afgewerkt met laminaat, ofwel geschilderd, naar keuze van de architect. Het schilderwerk is inbegrepen in de prijs.

##### - 2.3.2.1.2. — Binnendeuren

De binnendeuren van de woningen zijn schilderklare houten deuren met buiskern, gemonteerd op houten kozijnen en deurkassamenten. De deuren en de kozijnen zijn niet geschilderd. Het bijbehorende beslag is van roestvrij staal. De deuren zijn voorzien van gewone sloten en baardsleutels.

##### - 2.3.2.1.2. — Kasten voor technische uitrusting

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

### 2.3.2.2.

#### Vloerbekleding

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

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

##### - 2.3.2.2.1. — Parketvloeren

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

➔ Parket type «semi-massief» eikenhout, onzichtbare gelakte of soortgelijke afwerking. Publieksprijs: **€ 68,00 excl. btw** plaatsing niet inbegrepen.

➔ De plinten zijn in schilderklare MDF.

##### - 2.3.2.1.1. — Tegels

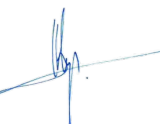
De badkamers, toiletten en wasruimten hebben een vloerbekleding in tegels van steengoed in een kleur naar keuze van de architect. Het werk omvat de levering en de plaatsing (rechte plaatsing). De tegels en het parket worden gescheiden door een boord van aluminium of een soortgelijk materiaal. In de badkamers en douchekamers zijn alleen de muren rond het bad en/of de douche betegeld (type plaatsing naar keuze van de architect). De muren van het toilet en de wasruimte zijn niet betegeld.

➔ **Vloeren:** Steengoed 60x60 cm of soortgelijk. Publieksprijs: **€ 39,00 excl. btw** plaatsing niet inbegrepen.

➔ **Murs:** Steengoed 60x60 cm of soortgelijk. Publieksprijs: **€ 39,00 excl. btw** plaatsing niet inbegrepen.



De eventuele verwijdering van de deur tussen de inkomhal en de woonkamer leidt tot een afwijking van de akoestische «standaardnorm» en vermindert de akoestische prestaties van het inkomkas. Als de deur wordt verwijderd, moet een vrijwaringsformulier worden ondertekend.



**2.3.2.3.****Afwerking van de muren**

De muren in traditioneel metselwerk of beton van de appartementen worden in één laag gepleisterd. Het metselwerk van kalkzandsteen wordt pelliculair geplamuurd. Een egalisatie van de wanden van gipsblokken en gipsplaten is voorzien.

Achteraf zal een acrylvoeg type Elastofil worden aangebracht tussen de plint en de muur, zullen de muren worden geschuurd, kleine fouten bijgewerkt en scheurtjes gevuld, dat alles in het kader van het schilderwerk door de koper. De muren worden ongeschilderd opgeleverd.

Het schilderwerk kan het voorwerp zijn van extra werken in het kader van het beheer door de koper.

**2.3.2.4.****Afwerking van de plafonds**

Alle binnenplafonds van de appartementen zijn gepleisterd, afhankelijk van de ondergrond. Sommige ruimten, afhankelijk van het type appartement, hebben een vals plafond van gipsplaat dat de binnenventilatie van de appartementen verbergt. Het betreft meestal de sanitaire ruimten, inkomhallen en keukens.

In de ruimtes met balansventilatie (vaak de wasruimte) zijn er geen valse plafonds. De plafonds zijn er niet gepleisterd, vanwege de aanwezigheid van de kokers van de ventilatiegroep in dit lokaal. Als de balansventilatie boven het toilet geplaatst is, wordt een gepleisterd vals plafond voorzien. Afhankelijk van de technische vereisten behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om andere valse plafonds aan te brengen en de hoogten onder de plafonds aan te passen. De plafonds worden schilderklar geleverd (schuren en vullen van scheurtjes ten laste van de koper).

Het schilderwerk kan het voorwerp zijn van extra werken in het kader van het beheer door de koper.

**2.3.2.5.****Vensterbanken**

De vensterbanken zijn in witte gereconstrueerde steen.

**2.3.2.6.****Keukens**

De uitvoering en plaatsing van de keukens worden toevertrouwd aan de firma «The Kitchen Company». De keukens zijn van Duits fabricaat. Ze zijn in een hedendaagse stijl gekozen.

Het **aanrecht** in laminaat is 38 mm dik.

Er is een zeer uitgebreide keuze aan kleuren en personalisering. De standaardafwerking is van het type «Terrazzo grijs», rechte smalle kant.

De deurfronten zijn afgewerkt met melamine met gelaserde kantenbanden (verscheidene kleuren beschikbaar, matte of glanzende afwerking). De standaardafwerking de voorziene afwerking is van het type «Vulkaangrijs». De keukens zijn uitgerust met elektrische apparaten van hoge kwaliteit van het merk Samsung of Electrolux (koelkast). Ze omvatten, afhankelijk van het type appartement:

- een vaatwasmachine
- een inductiekookplaat
- een afzuigkap met recirculatie
- een inbouwoven
- een koelkast met vriesvak
- een gootsteen met mengkraan.

Het budget en de inrichting van elke keuken variëren naargelang van de omvang en de configuratie van de appartementen. The Kitchen Company levert voor elke keuken een commercieel plan, een opstand en een gedetailleerde beschrijving van de voorziene keuken. Indien de koper dat wenst, zijn wijzigingen mogelijk, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de planning. De koper moet daartoe verplicht contact opnemen met de leverancier, om een afspraak te maken in de showroom van de keukenspecialist:

**The Kitchen Company**

—  
Hallessteenweg, 158  
1640 Sint-Genesius-Rode  
Tél. +32 2 380 70 06  
www.thekitchencompany.be

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

**2.3.2.7.****Elektrische uitrusting van de appartementen**

Elk appartement beschikt over een met een hoofdstroomonderbreker beveiligde distributiemeter. De installatie is individueel en omvat de plaatsing van alle aansluitingen, draden, schakelaars en stopcontacten.

Sommige appartementen hebben (1 tot 3) zonnepanelen, rechtstreeks aangesloten op de privé-installatie. De micro-omvormers en de panelen bevinden zich op het dak.

De locatie van bovengenoemde installaties is op de verkoopplannen aangeduid.

De verlichtingstoestellen worden alleen geleverd voor de gemene delen, de parkeergarage, de kelders en de terrassen van de appartementen. Alle kamers van het appartement zijn voorzien van een fitting E27 en een lamp.

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

In de appartementen is de volledige databekabeling tussen het elektriciteitspaneel en de woonkamer voorzien. De woningen hebben een glasvezelverbinding met het straatnet van Proximus.

Uitrusting en speciale aanpassingen voor PBM in de appartementen zijn niet voorzien.

Elk appartement zonder zonnepanelen is voorzien van een eenfasige meter met dubbel telwerk, in het «meterlokaal» op de benedenverdieping geplaatst en aangesloten op een verdeelbord op een discrete en toegankelijke plaats (vestiaire, toilet, wasruimte of keuken).

De accessoires, schakelaars, stopcontacten enz. van het merk «Niko», standaard wit of gelijkwaardig in de appartementen zijn ingebouwd.

De specifieke inplantingsplannen en het aantal stopcontacten, schakelaars en lichtpunten zijn door het studiebureau bepaald. Ze zijn aangepast aan de bijzondere kenmerken van elk appartement. Ze hebben voorrang op de onderstaande beschrijving, maar omvatten in het algemeen:

**INKOMHAL**

- 1 tot 3 lichtpunten (naargelang van het geval) + 1 tot 2 schakelaars (naargelang van het geval)
- 1 belknop buiten

**WOONKAMER-EETKAMER**

- 2 lichtpunten + 1 tot 2 schakelaars (naargelang van het geval)
- 1 dubbel stopcontact
- 4 enkelvoudige stopcontacten naargelang het geval
- 1 RJ45-aansluiting

**KEUKEN**

- raadpleeg het specifieke technische plan van de inrichting van de keuken van het appartement.
- 1 lichtpunt (naargelang het geval) + 1 schakelaar
  - 1 dubbel stopcontact bij het aanrecht
  - 1 stopcontact voor de koelkast
  - 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
  - 1 stopcontact voor de oven
  - 1 stopcontact voor de kookplaat
  - 1 stopcontact voor de afzuigkap

**WASRUIMTE**

- 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor de wasmachine
- 1 stopcontact voor de droogkast
- 1 voeding voor ventilatiegroep (eventueel op een andere plaats, naargelang het geval)
- 1 glasvezelaansluiting Proximus (eventueel op een andere plaats, naargelang het geval)

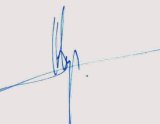
**WC**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar



Het project Twin Falls ligt aan weerszijden van een galerij vol licht die uitgeeft op het omringende park.

Aan de kant van de tuinen hebben de gevels een trapvormige structuur die de terrassen tot hun recht brengt. Deze cascade van terrassen garandeert een optimale natuurlijke bezonning in elk seizoen. De krachtige architecturale signatuur benadrukt het silhouet, dat de natuurlijke helling van de Woluwevallei volgt.



## NACHTHAL

- 1 tot 2 lichtpunten + 1 schakelaar

## SLAAPKAMER 1

- 1 lichtpunt + 1 of 2 schakelaars naargelang het geval
- 4 enkelvoudige stopcontacten waarvan 2 ter hoogte van de nachttafels

## ANDERE SLAAPKAMERS

- 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 2 enkelvoudige stopcontacten

## BADKAMER

- 1 lichtpunt aan het plafond en 1 voeding wastafelspiegel + 1 schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact naast de wastafel

## DOUCHEKAMER

- 1 lichtpunt aan het plafond en 1 voeding wastafelspiegel + 1 schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact naast de wastafel

## KELDER

- 1 lichtpunt, bediend door een aanwezigheidsdetector
- NB: Er zijn geen stopcontacten in de kelders

## TELEFONIE

- 1 hoofdaansluiting op distributienet voorzien in de wasruimte



De aanwezigheid van technische kokers staat de latere plaatsing van uitrusting in de valse plafonds niet in de weg.

Indien de koper na de oplevering toestellen wenst in te bouwen, kan de opdrachtgever niet aansprakelijk worden gehouden voor de eventuele schade die door deze installaties wordt veroorzaakt. De toestellen mogen niet zwaarder zijn dan 10 kilogram voor de valse plafonds.

Er wordt op gewezen dat in de appartementen geen autonome branddetector aangebracht is. De koper zal wat dat betreft de geldende wetgeving moeten volgen naargelang van het type gebruik.

## 2.3.3. SANITAIRE INSTALLATIES

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

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

Het meubilair van de badkamers, douchekamers en toiletten is volgens de plannen:

## WC

- 1 hangtoilet van wit porselein « **Villeroy & Boch** » type « **O.Novo** »
- 1 witte bedieningsplaat « **Villeroy & Boch** » type « **E200** »



## HANDWASTAFEL

- 1 handwastafel in wit porselein « **Villeroy & Boch** » type « **O.Novo** »
- 1 verchromde koudwaterkraan voor handwastafel « **Paffoni** » type « **Red** »



## DOUCHE

- ➔ 1 Douchebak van « Duravit » type « Dino »
- ➔ Douchedeuren « Huppe » type « D-Motion » of Douchewand « Inda » type « Walk-in »
- ➔ 1 Verchroomde mengkraan « Paffoni » type « Red »
- ➔ 1 verchroomde doucheset « HansGrohe » type « Crometta »



Premiumafwerking



Merk op dat alle hierboven voorgestelde modellen door een gelijkwaardig model kunnen worden vervangen.



## 03 ALGEMENE OPMERKINGEN

### 3.1. Kosten & lasten

#### De verkoopprijs omvat:

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

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

- ✓ De registratierechten en de belasting over de toegevoegde waarde;
- ✓ De kosten van het opstellen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom door de notaris;
- ✓ De eventuele kosten, rechten, erelonen en boetes met betrekking tot de onderhandse verkoopovereenkomst en de authentieke verkoopakte;
- ✓ De kosten voor de aansluiting en de plaatsing, de huur of aankoop van de verschillende meters voor water, gas en elektriciteit, voor een forfaitair bedrag van € 5.000 excl. btw (inclusief de kosten voor de elektrificatie van de parkeergarage);
- ✓ De belastingen en taksen die door de gemeente, de provincie, de staat of elke openbare instantie (zullen) worden geheven op de constructies vanaf het verlijden van de authentieke akte, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die vanaf de voorlopige oplevering verschuldigd is;
- ✓ Alle kosten als gevolg van eventuele wijzigingen van de documenten, zoals de plannen, de bestekken, de basisakte (niet-limitatieve opsomming) die door de eisen van de koper worden genoodzaakt;
- ✓ Alle kosten als gevolg van nieuwe wettelijke verplichtingen die op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst nog niet van kracht waren;

- ✓ De verzekeringspremies vanaf de overdracht van de risico's;
- ✓ De verlichtingstoestellen in de woningen;
- ✓ De levering van verbruiksgoederen zoals water, elektriciteit, gas na de voorlopige oplevering;
- ✓ De individuele telefoon/internet aansluitingen;
- ✓ Het vaste of mobiele meubilair en de wandkasten;
- ✓ De gemene uitrustingen zoals de vuilniscontainer, de uitrusting en het materieel voor het algemene onderhoud, ook indien sommige van die elementen door de opdrachtgever geplaatst zijn.

### 3.2. Werfbezoeken

De kopers of kandidaat-kopers of hun vertegenwoordigers zijn niet op de werf toegelaten zonder de aanwezigheid en de voorafgaande goedkeuring van de opdrachtgever. De werfbezoeken aan het gekochte goed (1 bezoek per klant) zijn uitsluitend mogelijk op afspraak, tijdens de openingsuren van de werf of de kantooruren (tussen 9.00 u en 16.00 u).

Het bezoek aan de appartementen is pas mogelijk na de aanvang van de werken voor de afwerking. Maximaal 4 personen kunnen deelnemen aan het bezoek. Met het oog op de veiligheid zijn kinderen onder de 16 jaar niet toegelaten op de bezoeken. De kopers blijven volledig aansprakelijk voor eventuele ongevallen tijdens een bezoek en hebben geen recht op verhaal of schadevergoeding.

### 3.3. Opleveringen

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

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

### 3.4. Gebruik van de woonruimten en andere lokalen

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

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

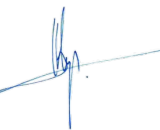
De bovenstaande paragraaf is eveneens van toepassing op het schilderwerk en de inrichting van de lokalen door de koper of de huurder, voor de plaatsing van meubels of toestellen.

### 3.5. Onderhoud van het gebouw en de appartementen

De opdrachtgever stelt de mede-eigenaren de « praktische gids » voor het onderhoud van gebouwen van het WTCCB ter beschikking. De voorschriften van de gids moeten verplicht worden gevolgd. Ze hebben tot doel een goed georganiseerd onderhoud te bevorderen en het risico op het ontstaan van schade te beperken.



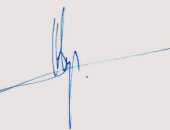
Deze brochure is nauwlettend samengesteld, met de grootste zorg die van een redelijk voorzichtige en zorgvuldige professional kan worden geëist. Wij behouden ons evenwel het recht voor om het project dat het voorwerp is van deze brochure, te wijzigen, uitsluitend om (i) wijzigingen aan te brengen die door uitzonderlijke verzoeken van de overheid worden geëist, of (ii) afmetingen of materiaalkeuzen aan te passen zoals nodig tijdens de voorbereiding of uitvoering van het project, zoals uitvoeriger uiteengezet in punt 1.4 hierboven.





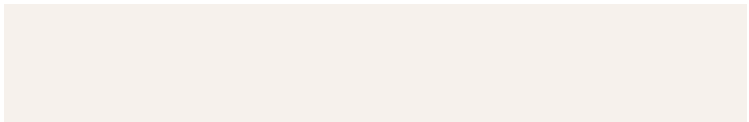
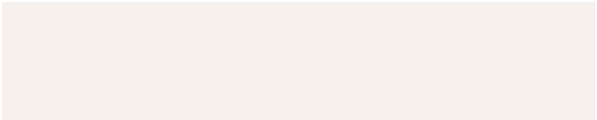
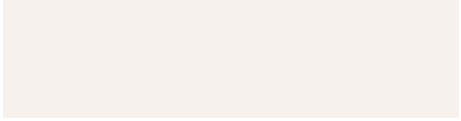
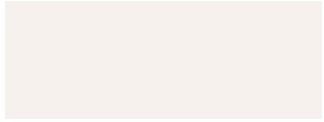
**Comfortabele woningen met een ambitieus design.**

Wie van het goede leven houdt, zal meteen aangesproken worden door de krachtige architectuur van Twin Falls en de unieke uitstraling van de appartementen, die dankzij de grote terrassen en loggia's heel het jaar door verzekerd zijn van een optimale lichtinval.



# TWIN FALLS

BY  EAGLESTONE



De perspectieven en kleuren dienen louter ter illustratie en vormen geenszins een contractueel bindend document.



Developed by

EAGLESTONE  
BELGIUM

Inspired by  
*YOU*



[www.twinfallsbyeaglestone.be](http://www.twinfallsbyeaglestone.be)

STAY CONNECTED

