

PARK LANE
COURTYARD II



LIBERTY
Verkoopslastenboek

nextensa.

Welcomes you to

TOUR & TAXIS

PARTNERS

OPDRACHTGEVER

Project T&T nv (Nextensa nv)
Picardstraat 11 bus 505 - B-1000 Brussel +32 2 237 08 20

ARCHITECT

THV awg | SBa | noA Architecten
Foppensstraat 16 - B-1070 Brussel +32 2 503 43 82

AANNEMER

MBG nv
Garden Square Blok D - Laarstraat 16 bus 12 - B-2610 Antwerpen +32 3 820 40 11

STABILITEITSINGENIEUR

Establis nv
Beversesteenweg 612 - B-8800 Roeselare +32 51 43 12 00

INGENIEUR TECHNIEKEN EN ENERGIEVERSLAGGEVER

CES nv
Brusselsesteenweg 290 - B-1730 Asse +32 2 452 20 02

INGENIEUR AKOESTIEK

Venac
F. Rooseveltlaan 126 bus 3-1 - B-1800 Vilvoorde +32 2 428 33 31

VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSCOÖRDINATOR

Bopro
Zandvoortstraat C27 - B-2800 Mechelen +32 15 74 74 74

INHOUDSTAFEL

1.	HET PROJECT	6	4.5	GEVELS	16
1.1	LOCATIE	6	4.6	ISOLATIE	16
1.2	PARK LANE ARCHITECTUUR	6	4.7	AKOESTIEK	16
1.3	LIBERTY	6	4.8	BUITENSCHRIJNWERK	16
1.4	TOEGANG	6	4.9	TECHNISCHE LEIDINGEN	17
2.	AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN	7	4.10	LIFTEN	17
2.1	VLOEREN EN PLINTEN	7	4.11	BRANDVEILIGHEID	17
2.2	WANDEN	8	4.12	NUTSLEIDINGEN	17
2.3	BINNENSCHRIJNWERK	8	5.	KEUZES EN WIJZIGINGEN	18
2.4	KEUKEN	8	5.1	KEUZE VAN DE AFWERKING	18
2.5	BADKAMER EN SANITAIRE TOESTELLEN	10	5.2	TIJDSHEMA VAN DE BESLISSINGEN	18
2.6	VERWARMING	13	5.3	WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER	19
2.7	VENTILATIE	14	5.4	WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER	19
2.8	ELEKTRICITEIT	14	6.	OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT	19
2.9	FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN	14	6.1	ALGEMEEN	19
3.	AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	15	6.2	VOORLOPIGE OPLEVERING	19
3.1	INKOMHAL	15	6.3	DEFINITIEVE OPLEVERING	20
3.2	VLOEREN	15	7.	ALGEMENE BEPALINGEN	21
3.3	WANDEN EN PLAFONDS	15	7.1	MEETCODE	21
3.4	BINNENDEUREN	15	7.2	NORMEN	21
3.5	LIFTEN	15	7.3	TOELAATBARE TOLERANTIES	21
3.6	TOEGANGSCONTROLE EN SLEUTELPLAN	15	7.4	AANDUIDINGEN OP PLAN	21
3.7	VERWARMING	15	7.5	TOEGANG TOT DE WERF	21
3.8	ELEKTRICITEIT	15	7.6	OPMERKINGEN	21
4.	BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN	16	7.7	DEFECTEN AAN TECHNISCHE INSTALLATIES	22
4.1	GRONDVERZET EN FUNDERINGEN	16	7.8	AANSLUITINGSKOSTEN EN ADMINISTRatieve KOSTEN	22
4.2	DRAAGSTRUCTUUR	16	8.	HANDTEKENING	23
4.3	VLOEROPBOUW TUSSEN DE APPARTEMENTEN	16			
4.4	DAKCOMPLEX	16			





1. HET PROJECT

1.1 LOCATIE

Het gebouw Liberty maakt deel uit van de residentiële woonwijk Park Lane op Tour & Taxis, een bruisend stadsdeel nabij het centrum van Brussel. Tour & Taxis was één van de grootste logistieke centra met markante gebouwen uit het begin van de 20^e eeuw, zoals het Koninklijk Pakhuis, het Douanegebouw en Gare Maritime. De site is in volle herontwikkeling en zal een thuis bieden aan een nieuwe generatie Brusselaars.

Park Lane omvat 19 woongebouwen, langsheen Gare Maritime. De grote collectieve binnentuinen geven uit op de Parkdreef die een zachte autoluwe verbinding vormt naar het publieke Tour & Taxis park.

1.2 PARK LANE ARCHITECTUUR

Het masterplan van deze vooruitstrevende woonwijk op Tour & Taxis werd ontworpen door het consortium van awg architecten, Sergison Bates Architects en noA Architecten op basis van een internationale architectuurwedstrijd in samenwerking met de Brusselse Bouwmeester.

De aanplantingen en de indelingen van de groenzones werden ontworpen door het landschapsbureau Bas Smets.

1.3 Liberty

Liberty is een vrijstaand gebouw dat zich bevindt aan het tweede van drie binnenpleinen die bereikbaar zijn vanaf de Parkdreef en grenst aan weerszijden aan de binnentuin. Het gebouw is zes lagen hoog en

is een ontwerp van awg architecten. De architectuur van Liberty vindt inspiratie bij de rijke Brusselse architectuurtraditie en heeft duidelijke art-deco-invloeden.

Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van 43 kwalitatieve appartementen in een gebouw met 6 verdiepingen. De appartementen, die allemaal een privé terras hebben, zijn voorzien van veel lichtinval en met zichten in meerdere richtingen. Het gebouw is opgedeeld in 2 delen met elk een eigen toegang. Per laag zijn er 2, 3 of 4 appartementen voorzien rond een circulatiekern met natuurlijk licht, een liftkoker en een traphal.

In de ondergrondse verdieping bevinden zich de fietsenstalling, de kelders en technische ruimtes.

Liberty voldoet aan de EPB-eisen van Leefmilieu Brussel die geldig zijn voor de aanvragen ingediend tussen 01/01/2019 en 31/12/2020.

Wie wenst kan een staanplaats en berging kopen in de ondergrondse parkeergarage zolang beschikbaar.

1.4 TOEGANG

De hoofdingang bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw en is gelegen aan het binnenplein. Via een onderdoorgang die doorloopt tot in de tuin worden twee aparte inkomhallen bereikt. De kelder van het gebouw met daarin ook de private fietsenstalling is rechtstreeks toegankelijk vanuit de aangrenzende parkeergarage.

2. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

2.1 VLOEREN EN PLINTEN

Alle ruimtes worden betegeld met keramische tegels.

De vloertegels worden loodrecht op de muren geplaatst, standaard met grijze voegen en gelijmd op een dekvloer. In alle ruimtes zijn schilderbare plinten in MDF voorzien. Er worden geen plinten geplaatst in geval van wandbetegeling of achter keukenkasten.

A. Tegels

De tegels zijn keramische tegels, met afmetingen 600 mm x 600 mm van leverancier TTC. De handelswaarde van het materiaal bedraagt € 25/m², excl. BTW.

De Koper kan kiezen tussen de volgende kleuren:

RAK Ceramics Paleo:

- White;
- Clay;
- Grey;
- Warm Grey

Qstone Octavia:
Bone

De bijhorende schilderplinten zijn voorzien.

B. Balkons en terrassen

De vloeren van balkons en terrassen worden afgewerkt volgens concept en uitstraling van het gebouw, in samenspraak met de architecten.

C. Kelders

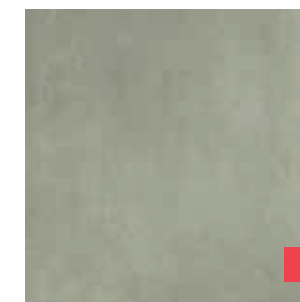
De vloeren van de kelders bestaan uit vloeren in gepolijste beton.



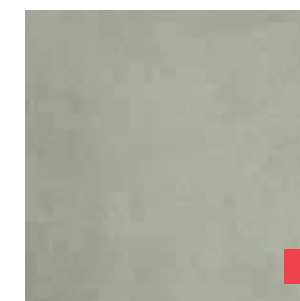
Rak Paleo Grey



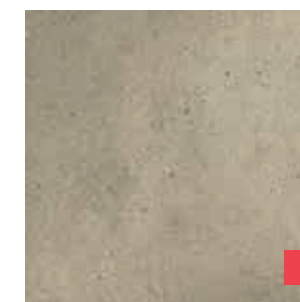
Rak Paleo Warm Grey



Rak Paleo Clay



Rak Paleo White



Octavia Bone





2.2 WANDEN

A. Wandtegels

De wanden rond het ligbad en/of de douche worden betegeld tot aan het plafond. De betegeling van de douche of van een bad-douchecombinatie is aangebracht op een vochtwerend doek. De wandtegels zijn gerectificeerde matte witte tegels met afmetingen van 300 x 600 mm. De handelswaarde van het materiaal bedraagt € 20/m², excl. BTW. De wandtegels worden standaard horizontaal geplaatst met witte voegen.

B. Pleisterwerk

De wanden van de appartementen zijn als volgt afgewerkt: afgefilmde gipsblokken, gepleisterde (dun- of dikpleister) kalkzandsteenblokken en betonwanden, of gipskartonplaten. Deze pleisterlaag of afwerking is klaar voor de schilder. Dit betekent dat de afgewerkte oppervlakte oneffenheden kan vertonen. De nodige voorbereidingen om het pleisterwerk te schilderen, zijnde het opvullen van lokale oneffenheden en het schuren van de onderlaag en het schilderen in uw kleuren, dienen te gebeuren door of voor rekening van de Koper, na de voorlopige oplevering

2.3 BINNENSCHRIJNWERK

2.3.1 Deuren

De binnendeuren zijn tubespaandeurladen met slanke MDF-kozijnen. Het deurblad en de kozijnen worden klaar voor de schilder voorzien met deurgrepen in aluminium. De sloten van de binnendeuren worden voorzien met 1 sleutel per deur.

De toegangsdeuren tot de appartementen zijn akoestische schilderdeuren, uitgerust met een cilinderslot, een spionoog en een aluminiumbeslag met driepuntsvergrendeling. Deze deuren hebben een brandweerstand van EI 30.

De Opdrachtgever voorziet één deurstop bij de inkomdeur.

2.3.2 Raamtabletten

Waar de ramen niet verdiepingshoog zijn, wordt een raamtablet in schildersklaar MDF voorzien.

2.4 KEUKEN

Elk appartement is voorzien van een uitgeruste keuken van de gerenommeerde keukenbouwer The Kitchen Company.

Voor elk appartement is er een individuele gedetailleerde beschrijving beschikbaar van de opstelling van de keuken, de details van de toestellen en het bijhorende budget. Deze beschrijving maakt integraal deel uit van het verkoopdossier en primeert boven andere bepalingen.

- Keukentoeestellen van Zanussi: een multifunctionele oven, een keramische kookplaat, een recirculatiedampkap met koolstoffilter en geïntegreerd licht, een koelkast met vriesvak en een vaatwasser.
- in sommige appartementen is een keukeneiland voorzien;
- kasten zijn aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een melaminelaag;
- een recht werkblad met een dikte van 38 mm in laminaat;
- ledverlichting onder de hoge kasten.

De Koper kan vrij kiezen tussen de volgende kleuren:

A. Fronten van het meubilair in melamine,

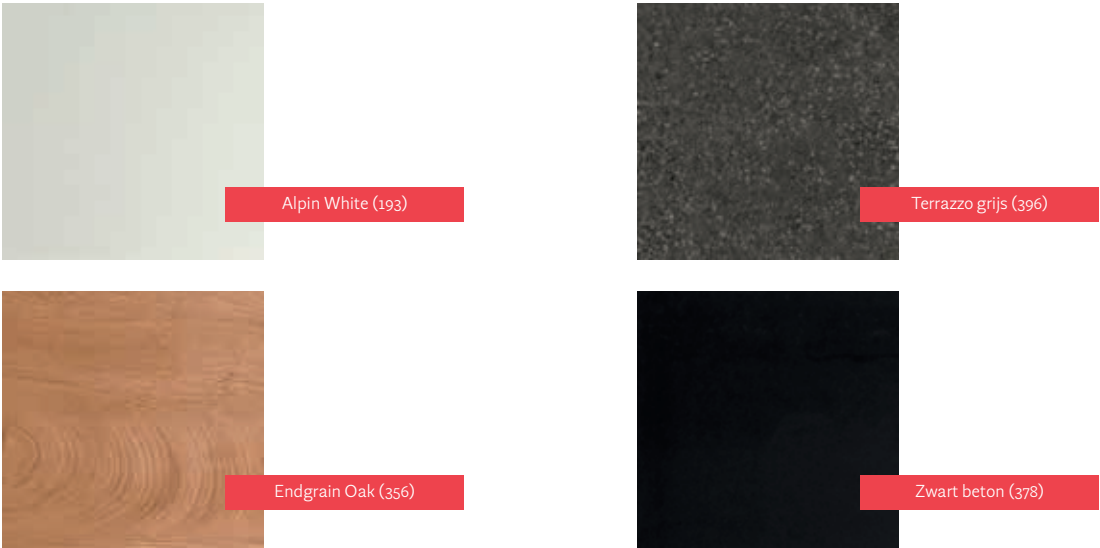
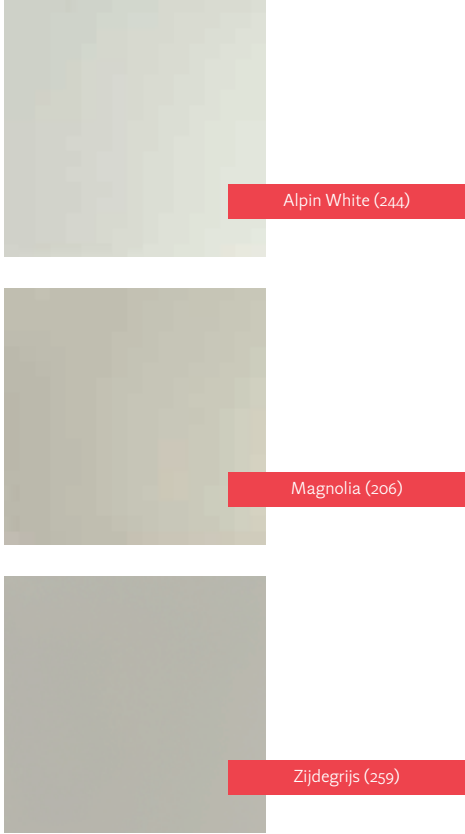
Effen kleuren: Alpin Wit (ref. 244), Magnolia (ref. 206), Zijdegrijs (ref. 259).

B. Werkblad in laminaat

Alpin Wit (ref. 193), Endgrain Oak (ref. 356), Terrazzo grijs (ref. 396), Zwart beton (ref. 378).

C. Kastgrepen

Greep nr 511 in titanium, greep nr. 708 in inox, greep nr. 956 in wit, greep nr. 957 in zwart, greep nr. 958 in inox.





2.5 BADKAMER EN SANITAIRE TOESTELLEN

Voor de inrichting van de badkamers wordt samengewerkt met de firma Facq.

Voor elk appartement is er een volledige gedetailleerde beschrijving beschikbaar van het sanitair en het bijhorende budget. Deze beschrijving maakt integraal deel uit van het verkoopdossier en primeert boven andere bepalingen.

Algemene beschrijving van de badkamer/doucheruimte al naargelang de plannen:

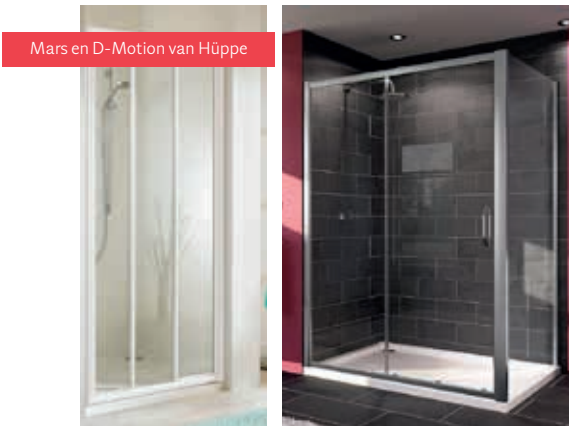
A. Bad-douche combinatie

- ingebouwd ligbad in acryl wit (model Galaxy van Duravit);
- verchromde badafvoer met sifon;
- verchromde thermostatische mengkraan (model Red van Paffoni);
- verchromde doucheset: douchestang + douchekop (model New Tempesta Cosmopolitan 100 van Grohe);
- Draaibaar badscherm type Inda A16



B. Ligbad

- ingebouwd ligbad in acryl wit (model Galaxy van Duravit);
- verchromde badafvoer met sifon;
- verchromde eengreepsmengkraan (model Blu van Paffoni).



C. Douche

- ultra platte, witte douchebak, met afmetingen volgens het type appartement (model D-code of Dino van Duravit);
- verchromde thermostatische mengkraan (model Red van Paffoni);
- verchromde doucheset: douchestang + douchekop (model New Tempesta Cosmopolitan 100 van Grohe);
- afhankelijk van de opstelling : een schuifdeur (model Mars van Hüppe) voor douche van doorzichtig veiligheidsglas met wit aluminium profiel; een deur met hoekinstap (model Mars van Hüppe) voor douche van doorzichtig veiligheidsglas met witte aluminium profiel ; een schuifdeur (model D-Motion van Hüppe) voor douche van doorzichtig veiligheidsglas met een zilver hoogglans aluminium profiel.





D. Lavabomeubel

- wastafel in witte keramiek en meubel met houten draaideuren (model Mundo van Sanijura). Afmetingen: 60 of 120 cm al naargelang de plannen ;
- spiegel met ledverlichting ;
- verchromde mengkraan met automatische lediging (model Blu van Paffoni).

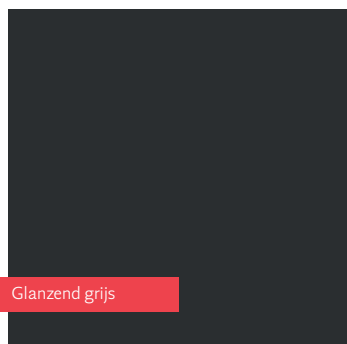


Lavabomeubel Mundo van Sanijura

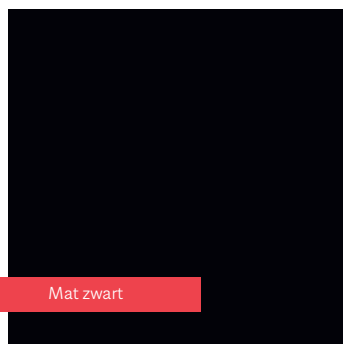
Voor de afwerking van het lavabomeubel kan de koper kiezen tussen volgende kleuren:



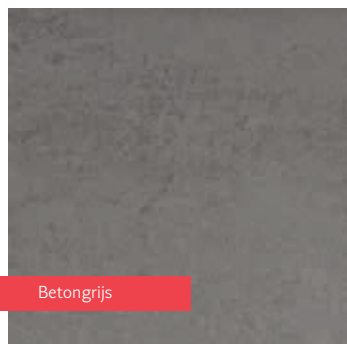
Mat wit



Glanzend grijs



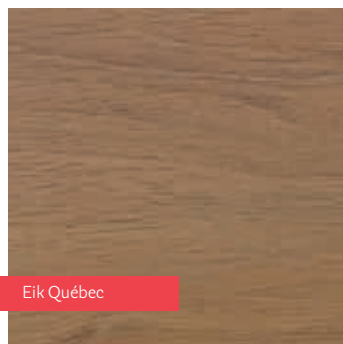
Mat zwart



Betongrijs



Grijze eik



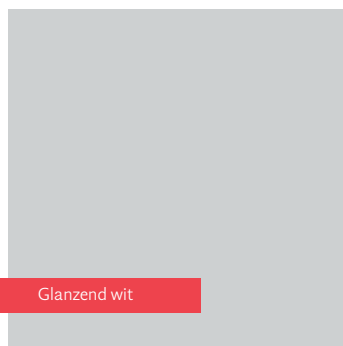
Eik Québec



Spiegel met ledverlichting



Eurostyle Cosmopolitan van Grohe



Glanzend wit



E. Toilet

- hangtoilet in wit porselein (type Saval van Villeroy & Boch) met softclose-systeem en inox scharnier ;
- inbouwstortbak (model VI-Connect van Villeroy & Boch) en 2-knops bedieningsplaat (model E200 VI-Connect wit van Villeroy & Boch) ;
- handwasbakje in wit porselein (model Saval van Villeroy & Boch) ;
- verchromde koudwaterkraan (model Red van Paffoni).



Saval van Villeroy & Boch



Saval van Villeroy & Boch



Red van Paffoni

E200 VI-Connect wit van Villeroy & Boch



VI-Connect van Villeroy & Boch

F. Berging

- dubbel dienstkraan met koud water voor de aansluiting van de wasmachine ;
- afvoer in opbouw, tijdelijk zonder afsluiting ;
- de eventuele droogkast en wasmachine kunnen aangesloten worden op de afvoer
- een wasmachine en droogkast zijn niet inbegrepen in het appartement.

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterdistributiebedrijf en is voorzien van de nodige stopkranen, terugslagkleppen en toebehoren. Elke wooneenheid beschikt over een individuele waterteller. De toevoerleidingen voor warm en koud water zijn buizen uit polyethyleen en zijn voorzien van collectoren. Alle bovengrondse afvoerbuizen zijn gemaakt van PVC of Polyethyleen.

2.6 VERWARMING

Centrale gasgestookte ketels die zich in de ondergrondse technische ruimte van het gebouw bevinden, voorzien de appartementen van warm water voor verwarming. Het sanitaire warm water wordt verwarmd door individuele elektrische boilers.

Met een gebruiksvriendelijke thermostaat in de leefruimte programmeert u zelf de centrale verwarming van uw appartement. In elk appartement is er een systeem met energiemeters die het warmteverbruik van de verwarming registreert.

Alle radiatoren zijn wit, uitgevoerd in plaatstaal met een geribde frontplaat en met thermostatische radiatorkranen. In de badkamer is een handdoekdroger voorzien.

De plaats waar de thermostaat en de radiatoren zijn aangebracht wordt bepaald door de Opdrachtgever en de Ingenieur Technieken.

De berekening van de warmteverliezen is gebaseerd op de norm NBN B62-003. Bij een buitentemperatuur van -7°C wordt een comforttemperatuur gegarandeerd van 21°C voor de woonkamer en de keuken en van 24°C voor de badkamer of de doucheruimte en 18°C voor de slaapkamers. Voor deze berekening wordt uitgegaan van een temperatuur van +10 °C voor het aanpalende appartement.

In de overige kamers (inkomhal, nachthal, wasplaats, toilet, enz.) worden geen radiatoren geplaatst.



2.7 VENTILATIE

De appartementen worden geventileerd met een balansventilatie (Type D) met warmterecuperatie, waardoor u op elk moment van verse lucht kan genieten.

Een balansventilatie voert verse buitenlucht aan in droge ruimtes (hoofdzakelijk woonkamer en slaapkamers) en voert de binnenlucht af uit vochtige ruimtes (keuken, badkamer/douche, wc, berging), waardoor de lucht in het appartement voortdurend wordt ververs. Deze balansventilatie is gekoppeld aan een warmtewisselaar die in de winter de verse lucht verwarmt met de lucht die wordt afgevoerd. De individuele ventilatieunit die zich in de berging van elke wooneenheid bevindt is hiertoe uitgerust met luchtfilters en een platenwarmtewisselaar.

De ventilatieleidingen in de appartementen bevinden zich in de betonnen plafondplaat. Waar deze kanalen niet in de plaat kunnen voorzien worden, lopen ze in een verlaagd plafond. In de berging zijn ze in opbouw en blijven deze zichtbaar. De witte ventilatiemonden zijn overal zichtbaar en hebben een debietregelsysteem.

In de keuken is een recirculatie dampkap met een luchtfiltermodule voorzien om de balansventilatie niet te verstoren. Deze techniek is energiebesparend doordat er geen warme lucht naar buiten wordt afgevoerd. Enkel een droogkast met condensatiewerking is mogelijk. Het is niet toegestaan om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de afvoerkanalen.

2.8 ELEKTRICITEIT

De stopcontacten en schakelaars zijn ingebouwd in de wanden en de verlichtingspunten zijn voorzien aan de plafonds. In elk appartement is een individueel verdeelbord met zekeringen voorzien voor een installatie op wisselstroom 230V en 40 A.

De schakelaars en stopcontacten van de wandcontactdozen zijn van het merk Niko in witte uitvoering.

Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen, met uitzondering van diegene op de terrassen en in de gemeenschappelijke delen, en dit volgens de keuze van de Architect en Opdrachtgever. De verlichtingspunten in de privatieve delen worden opgeleverd met een fitting met lamp.

Een gespecialiseerd studie bureau maakt de plannen op voor de elektrische installaties. Zij hebben voorrang op de beschrijvingen hierna.

Algemeen is de volgende elektrische uitrusting voorzien:

A. Inkomhal

- Ten minste één verlichtingspunt met 2 schakelaars,

- afhankelijk van de inkomhal;
- 1 rookmelder;
- 1 videofoon met elektrische deuropener voor de toegangsdeur van het gebouw ;
- 1 stopcontact.

B. Woonkamer en keuken

- 2 verlichtingspunten met telkens twee wisselschakelaars;
- 1 bediening van de verwarming met ruimtevoeler;
- Ten minste 3 dubbele stopcontacten in de woonkamer
- afzonderlijke aansluitingen voor alle voorziene keukentoestellen;
- Ten minste één dubbel stopcontact voor het werkblad.
- aansluitingen voor internet, telefonie of digitale televisie;
- besturing voor buitenzonnewering (indien zonnewering aanwezig).

C. Grote slaapkamer

- 1 verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 2 enkele stopcontacten naast het bed (of 2 dubbele stopcontacten afhankelijk van type appartement);
- 1 apart stopcontact.

D. Andere slaapkamers

- 1 verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- Ten minste 2 enkele stopcontacten.

E. Badkamer

- 1 verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 1 verlichtingspunt boven de spiegel gekoppeld op schakelaar;
- 1 enkel of 1 dubbel stopcontact dat voldoet aan de veiligheidsvoorschriften voor vochtige ruimtes.

F. Berging

- 1 verlichtingspunt met schakelaar;
- 2 enkele stopcontacten voor wasmachine en droogkast;
- 1 enkel stopcontact;
- Afzonderlijke aansluiting voor de ventilatie unit en elektrische boiler (indien aanwezig in berging).
- binnenkomende kabels voor telefonie en tv vanuit de technische koker;
- 1 dubbel stopcontact voor data-installatie;
- elektrische verdeelkast van het appartement;
- bekabeling in opbouw.

G. Terras (indien van toepassing)

- 1 verlichtingspunt met een 1 schakelaar in de aangrenzende binnenruimte, met een verlichtingsarmatuur volgens de keuze van de Architect en Opdrachtgever.

H. Kelder (indien van toepassing)

- armatuur volgens keuze van de Architect; deze verlichting is aangesloten op de gemeenschappelijke verlichting.
- bekabeling in opbouw.

I. Toilet

- 1 verlichtingspunt met schakelaar;

De elektrische installaties worden uitgevoerd volgens de normen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) en worden gekeurd door een erkend controleorganisme.

2.9 FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN

In functie van de EPB berekening zijn een aantal appartementen uitgerust met fotovoltaïsche zonnepanelen. De lijst van deze units is beschikbaar bij de dienst kopersbegeleiding van de Opdrachtgever.

3. AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1 INKOMHAL

De inkomhal is met veel zorg ontworpen door de Architect. De inrichting combineert de klasse van een statig Brussels appartementsgebouw met een frisse hedendaagse aankleding. Er gaat extra aandacht naar de vloeren, wanden, deuren en verlichting, die harmonieus afgestemd zijn op het gebouwwontwerp en de gevelmaterialen.

3.2 VLOEREN

De vloeren op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn afgewerkt met tegels volgens de keuze van de Architect en de Opdrachtgever. Passende plinten zijn voorzien.

De trappen worden uitgevoerd in gladgestreken, grijs beton met antislip-trapneuzen die in de treden zijn ingewerkt. In de kelderverdieping liggen vloeren in gepolijst beton. Het trapje in de inkomhal wordt betegeld.

3.3 WANDEN EN PLAFONDS

De wanden in de inkomhal zijn voorzien van een pleisterafwerking.

Alle trappenhuisen en ook de muren en plafonds in de kelderverdieping zijn afgewerkt in ruw metselwerk of zichtbeton. In de trappenhuisen en op de kelderverdieping worden technische leidingen in opbouw aangebracht.

De andere bovengrondse wanden in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een pleisterafwerking. Een eerste grondlaag is voorzien op deze wanden en het plafond. De definitieve verflaag wordt na de verhuis aangebracht door de syndicus ten laste van de vereniging van mede-eigendom.



3.4 BINNENDEUREN

De deuren hebben een tubespaan deurblad, met MDF kozijnen en deurgrepen in aluminium. Zij voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid.

De deuren van de gangen worden voorzien van een eerste verflaag. De deuren in de kelderverdiepingen worden niet geschilderd.

3.5 LIFTEN

In het gebouw zijn 2 liften aanwezig die toegang geven tot de gemeenschappelijke hal op elke verdieping en tot de kelderverdieping. De liften zijn uitgerust met een spiegel en ledverlichting. Afwerking van de wanden en het bedieningspaneel volgens de keuze van de Opdrachtgever en van de Architect.

3.6 TOEGANGSCONTROLE

Alle appartementen zijn uitgerust met een videofoonstelsysteem. De toegangsdeuren van het gebouw zijn uitgerust met toegangscontrole met een individuele kaartlezer. De toegangsdeuren tot de appartementen en de individuele kelders worden uitgerust met individuele cilindersloten.

3.7 VERWARMING

In de gemeenschappelijke delen is geen verwarming voorzien.

3.8 ELEKTRICITEIT

De verlichtingsarmaturen van de gemene delen worden gekozen door de Architect en de Opdrachtgever. Ze worden aangestuurd door een bewegingsmelder. De noodverlichting voldoet aan de geldende normen. In de inkomhal van het gebouw bevindt zich een videofoon met buitenpost. Voor het onderhoud is in elke gemeenschappelijke gang een stopcontact aanwezig.





4. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN

Liberty wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen en volgens de regels van de kunst.

4.1 GRONDVERZET EN FUNDERINGEN

De funderingen worden ontworpen en berekend door de Ingenieur stabiliteit en zijn gebaseerd op de resultaten van het bodemonderzoek.

4.2 DRAAGSTRUCTUUR

Muren, vloeren, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Architect en Ingenieurs. De architectuurplannen zijn indicatief. Alle diktes en hoogtes worden bepaald volgens de stabiliteitsberekeningen. Alle constructies in gewapend beton voldoen aan de Belgische normen ter zake (NBN 15) en Eurocode.

De maximale gebruiksdraaglast voorzien in de berekening van de stabiliteitsingenieur is als volgt:

- wooneenheden: 200 kg/m²;
- balkons/terrassen: 400 kg/m²;
- kelders: 300 kg/m².

De vloerplaat, de kolommen en balken worden uitgevoerd in gewapend beton, met een dikte en een opbouw volgens de berekening en de voorschriften van de stabiliteitsingenieur. De wanden worden ofwel in gewapend beton voorzien, dan wel in kalkzandsteen telkens op basis van de berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

4.3 VLOEROPBOUW TUSSEN DE APPARTEMENTEN

De vloerplaat tussen de appartementen wordt als volgt opgebouwd:

- afwerking van de vloer volgens de keuze van de Koper;
- een zwevende dekvloer;
- als de akoestische isolatiewaarde van de egalisatiedekvloer het eist, wordt een
- bijkomend geluidsisolatiemembraan voorzien, inclusief isolatiestroken die omhoog langs de muren worden aangebracht.
- egalisatiedekvloer met ingewerkte technische leidingen;
- draagstructuur;
- pleister op beton of plafondpanelen van gipsplaat.

4.4 DAKCOMPLEX

Het dakcomplex bestaat uit volgende elementen:

- platte daken bedekt met zonnepanelen + grind en/of vegetatie ;
- waterdichtheid conform de technische goedkeuring ATG;
- dakrand met randprofiel;
- thermische isolatie volgens de voorschriften van de EPB-verslaggever;
- dampscherm;

- hellingsbeton, indien nodig hellingsisolatie;
- draagstructuur;
- pleister op beton of valse plafonds in gipsplaat.

4.5 GEVELS

De gevels worden opgebouwd in een baksteen met verschillende metselwerkverbanden en voegkleuren, uitgevoerd volgen de keuze van de Opdrachtgever en de Architect.

4.6 ISOLATIE

De dikte, plaats en het type van isolatie worden bepaald door de EPB-verslaggever en dit volgens de geldende wetgeving op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning. Het gebouw voldoet aan de EPB-eisen geldend in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor projecten ingediend tussen 1 januari 2019 en 31 december 2020.

4.7 AKOESTIEK

De appartementen beantwoorden aan het normale geluidsccomfort zoals beschreven in de norm 'Akoestische criteria voor woongebouwen' (NBN S01- 400-1). Alle vloeren worden zwevend geplaatst. Dit betekent dat tussen elke verdieping akoestische isolatie aangebracht wordt tussen de dragende vloerplaat en de dekvloer. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot het niveau van de afgewerkte vloer. Scheidingswanden tussen appartementen worden ontdubbeld.

In slechts enkele uitzonderlijke situaties wordt er afgeweken van de norm:

- In appartementen waar de slaapkamerdeur direct uitgaat op de leefruimte primeert de ventilatienorm waardoor de akoestische kwaliteit van de deur zou kunnen dalen door de verplichte ventilatiespleet.

4.8 BUITENSCHRIJNWERK

A. Ramen

De buitendeuren en de vensters bestaan uit energiezuinige aluminium profielen met een thermische onderbreking en met grotendeels drievoudige beglazing met een U waarde van de beglazing van 0,5 W/m²K.

De kleur en afwerking van de ramen wordt bepaald door de Architect. Het project bevat zowel vaste ramen, draaiende ramen als draai-kipramen.

De gebruikte profielen zijn van hoge kwaliteit en voldoen aan de geldende eisen voor lucht- en waterdichtheid.

B. Hang- en sluitwerk

De buitendeuren van de inkomhal van het appartementsgebouw zijn uitgerust met een deurgreep aan de buitenkant, een deurkruk aan de binnenkant en zijn voorzien van een deurpomp voor automatische

sluiting. De buitendeuren zijn voorzien van een elektrisch slot met kaartlezer.

C. Borstweringen

De borstweringen van de terrassen, de balkons en de vensters zijn metalen balustrades in een door de Architect te kiezen kleur.

D. Zonneweringen

Om thermisch comfort in de appartementen te regelen, zijn sommige ramen uitgerust met buitenzonneweringen (type screen). Deze worden weergegeven op plannen die beschikbaar zijn bij de dienst klantenbegeleiding van de Opdrachtgever.

4.9 TECHNISCHE LEIDINGEN

A. Watertoevoer en -afvoer

De waterleidingen vertrekken in de technische ruimtes, verlopen via de gemeenschappelijke verticale technische koker en worden ingewerkt in de dekvloer van het appartement. De afvalwaterleidingen lopen door de dekvloer van het appartement via de gemeenschappelijke verticale technische koker naar de rioleringsaansluiting.

De regenwaterafvoer wordt ontworpen door de Architect. De regenwaterafvoeren worden voorzien van een bladvanger en verlopen in de technische schachten of worden ingewerkt in de gevel.

B. Aansluiting op de riolering

De aansluiting op de riolering gebeurt in overeenstemming met de plaatselijke verordeningen. De positie van de riolen wordt indicatief op het bouwplan aangegeven. De exacte plaatsen en de secties zullen ter plekke worden bepaald op basis van een technische studie door de bevoegde Ingenieur in samenspraak met de Architect en Vivaqua.



4.10 LIFTEN

De 2 kernen van het gebouw zijn elk uitgerust met een elektrische lift. Elke lift heeft een capaciteit voor 8 personen en gaat van de kelderverdieping tot de bovenste verdieping. De liften zijn uitgerust met schuifdeuren die automatisch sluiten, met een vrije doorgang van minimaal 90 cm. De liften voldoen aan alle Belgische en Europese normen en zijn gekoppeld aan een contactcentrum voor noodoproepen.

4.11 BRANDVEILIGHEID

Alle toestellen, in het bijzonder branddeuren, muurhaspels en poederblussers, worden geïnstalleerd overeenkomstig het advies van de brandweer bij de bouwvergunning en de geldende koninklijke besluiten. In de trappenhuizen, in de gangen en in de fietsenstalling zijn de nodige noodverlichting en bewegwijzering voorzien. De appartementen zijn uitgerust met rookmelders. Eventuele rook wordt via de dakkoepels uit de trappenhuizen afgevoerd.

4.12 NUTSLEIDINGEN

- De individuele elektriciteitsmeters worden geïnstalleerd in het meterlokaal in de ondergrondse verdieping.
- De individuele watertellers worden geïnstalleerd in technische niches toegankelijk vanuit
- de gemeenschappelijke delen op dezelfde verdieping als de appartementen.
- Er is één gemeenschappelijke gasmeter voor de gemeenschappelijke stookplaats, de afrekening van de verwarming per appartement gebeurt door de syndicus op basis van individuele meters die worden voorzien per appartement.
- De gemeenschappelijke meters staan in de respectievelijke lokalen voor water, elektriciteit en gas.
- Het gebouw is uitgerust met een waterverzachter.
- De Aannemer legt de kabels voor de teledistributie-, internet- en telefoonaansluitingen. Die worden in afwachting van de aansluiting gelegd tot in de appartementen. De Koper zorgt zelf voor de aansluiting en de installatie. Alle abonnementen voor teledistributie, internet en telefoon worden aangevraagd door de Koper.





5. KEUZES EN WIJZIGINGEN

5.1 KEUZE VAN DE AFWERKING

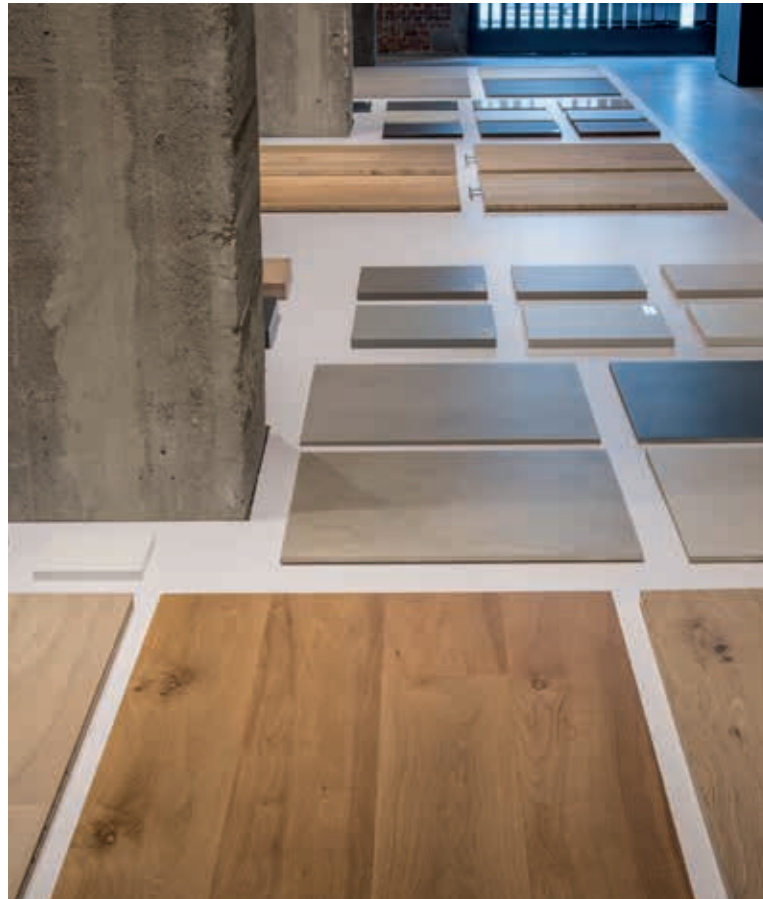
De Koper heeft de mogelijkheid om in het appartement zonder meerprijs de materiaalkeuze naar eigen wens te bepalen tussen de volgende elementen:

- de kleur van de vloertegels: zie keuzemogelijkheden in hoofdstuk 2.1;
- de kleur van de buitenafwerking van de keukenkasten en de werkbladen: zie keuzemogelijkheden in hoofdstuk 2.4;
- de kleur van het badkamer- en douchemeubilair: zie keuzemogelijkheden in hoofdstuk 2.5.

De stalen van de hiertoe beschikbare kleuren zijn te bezichtigen in de Sales Office van de Opdrachtgever op Tour&Taxis en in de showroom van de leveranciers van de materialen.

5.2 TIJDSHEMA VAN DE BESLISSINGEN

De Opdrachtgever zal aan de Koper een tijdschema meedelen met de termijnen waarbinnen de keuzes van de afwerkingen dienen te worden gemaakt. Deze planning dient door de Koper gerespecteerd te worden. Wanneer deze termijnen zijn verstreken en de Koper niet tijdig keuzes doorgeeft zal de Opdrachtgever het appartement afwerken volgens het verkoopplan en met een kleureselectie volgens eigen voorkeur.



6. OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT

6.1 ALGEMEEN

De werken worden door de Aannemer beschermd tijdens de duur van de uitvoering tot aan de voorlopige oplevering van het appartement. De Aannemer voorziet een schoonmaakbeurt op het einde van de werken. Het appartement wordt borstelschoon en vrij van vuilnis of materiaalresten opgeleverd.

Om de controle en het beheer van de installaties te vergemakkelijken worden nutsmeters door de Opdrachtgever namens de Koper geopend. Bij de voorlopige oplevering worden de tellers overgedragen aan de Koper.

6.2 VOORLOPIGE OPLEVERING

De voorlopige oplevering gebeurt op twee tijdstippen:

A. Oplevering van de gemeenschappelijke delen

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (inkomhal, de kelder, daken, gevels...) gebeurt in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de syndicus, de Aannemer, de Architect en de Opdrachtgever. Het doel van deze voorlopige oplevering is de staat vast te stellen waarin de gemeenschappelijke delen zich bevinden vóór de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Deze procedure maakt het mogelijk de aansprakelijkheid van de Aannemer af te lijnen in geval van schade aan de gemeenschappelijke delen als gevolg van de verhuizingen van de Kopers.

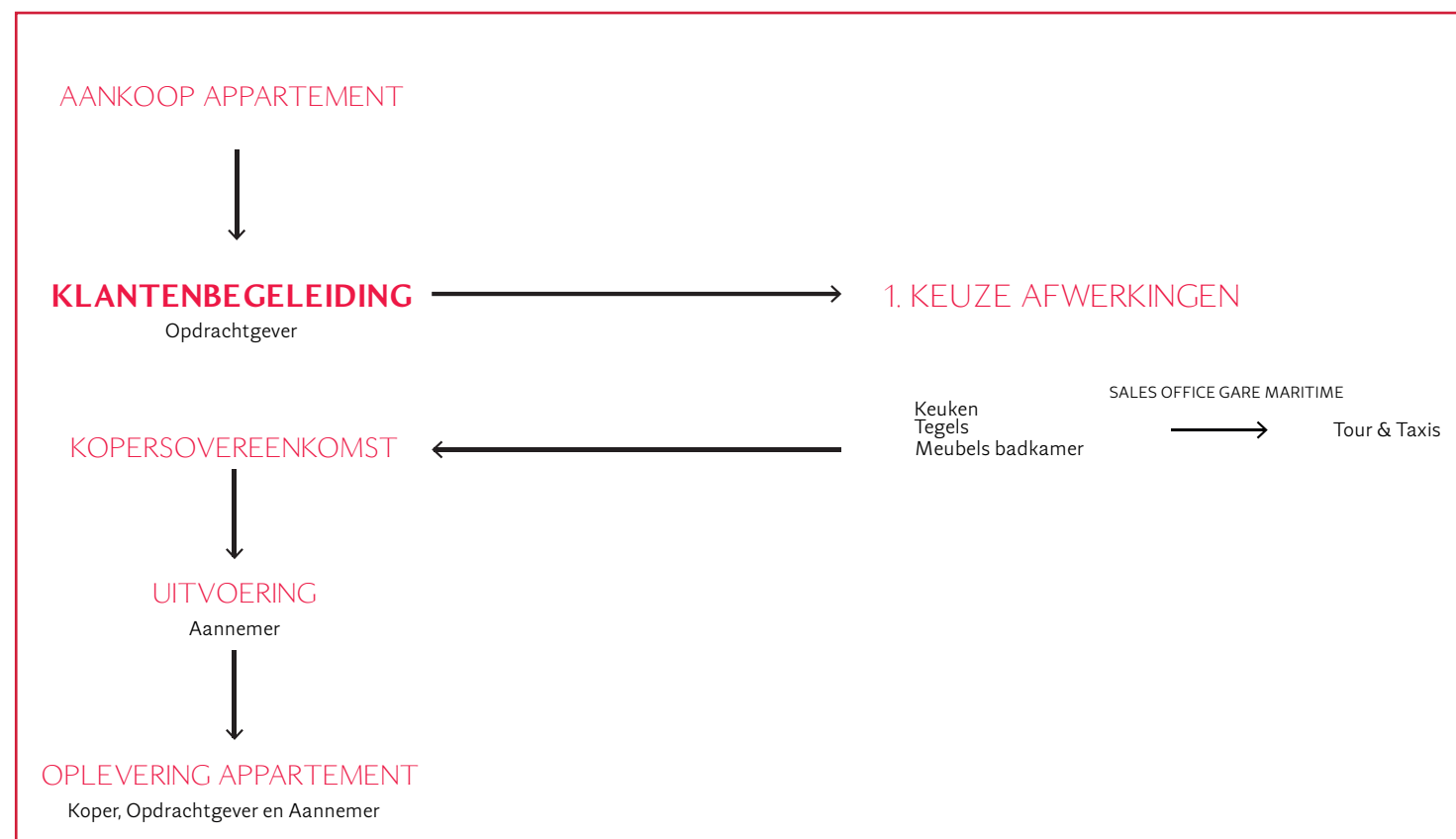
B. Oplevering van de privatieve delen

De oplevering van de privatieve delen (appartement en kelderberging) vindt plaats in aanwezigheid van de Koper en een medewerker of vertegenwoordiger van de Opdrachtgever.

In het proces-verbaal van de voorlopige oplevering kunnen een aantal bemerkingen zijn opgenomen, op voorwaarde dat deze de bewoning van het appartement niet in de weg staan.

De voorlopige oplevering van het appartement bevestigt de voltooiing van de werken als geheel, met uitzondering van enkele kleine opmerkingen die binnen 90 werkdagen kunnen worden opgelost met uitzondering van eventuele bijkomende leveringstijden.

Lichte scheurtjes in de wanden en plafonds die ontstaan als gevolg van een normale zetting van het gebouw of van de zetting van materialen zijn te verwachten. De herstelling van deze scheurtjes is voor rekening van de Koper. Indien grotere barsten door de Aannemer dienen te worden gerepareerd, blijft het herstellen van eventueel schilderwerk voor de Koper.





Op de datum van de voorlopige oplevering:

- Dient het openstaande saldo van de aankoopprijs van het appartement en de bijkomende kosten als gevolg van eventuele wijzigingen betaald te zijn;
- wordt het proces-verbaal van voorlopige oplevering door de verschillende partijen ondertekend;
- worden de sleutels van het appartement aan de Koper overhandigd mits ontvangst van alle betalingen op de rekening van de Opdrachtgever;
- wordt het postinterventiedossier aan de Koper overhandigd;
- worden de tellers van de nutsvoorzieningen overgedragen door de Opdrachtgever aan de Koper;
- deze voorlopige oplevering sluit elk recht van beroep van de Koper uit.

6.3 DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen en van de privatieve delen moet plaatsvinden het jaar na de voorlopige oplevering. Tenzij op uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de syndicus (in het geval van de gemeenschappelijke delen) of van de Koper (in het geval van privatieve delen), wordt de definitieve oplevering exact één jaar na de voorlopige oplevering als toegekend beschouwd en loopt dan de garantietermijn voor verborgen gebreken af overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake. Het doel van de definitieve oplevering is na te gaan of geen verborgen gebreken werden ontdekt gedurende deze periode van één jaar en dat opmerkingen van de voorlopige oplevering zijn weggewerkt.

7. ALGEMENE BEPALINGEN

Dit lastenboek heeft tot doel de uitvoering en de afwerking te beschrijven van de appartementen en het gebouw. De architectuurplannen en de technische plannen gelden als referentie voor de afmetingen van de appartementen en de technische uitrusting. Voor de beschrijving van de afwerkingsmaterialen heeft dit lastenboek voorrang op de plannen.

7.1 MEETCODE

De berekende oppervlakte is de bruto vloeroppervlakte die wordt gemeten tussen de buitengrens van de gevels en de helft van de aangrenzende wanden (Volgens BVS meetcode). Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte worden alle binnen- en buitenmuren, alle technische kanalen en technische ruimtes voor privé en gemeenschappelijk gebruik, die deel uitmaken van de perimeter van het appartement, opgenomen. De afmetingen die in de plannen zijn opgegeven zijn de afmetingen volgens de aanbestedingsplannen. De nauwkeurigheid van deze afmetingen is dus niet gegarandeerd tot op de centimeter. Elke tolerantie (naar boven of beneden) van de oppervlakte van het appartement die winst of verlies oplevert voor de Koper geeft geen aanleiding tot een wijziging van de prijs van het appartement.

7.2 NORMEN

Het project wordt gebouwd volgens de geldende voorschriften op de datum waarop de bouwvergunning is aangevraagd. De ruwbouwwerken en de afwerking gebeuren volgens de regels van de kunst en volgens de volgende normen en praktijkcodes:

- de Belgische en Europese normen;
- het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming (ARAB);
- de technische infofiches van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB);
- het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI);
- de voorschriften van fabrikanten en/of leveranciers van de gebruikte materialen en componenten.

7.3 TOELAATBARE TOLERANTIES

A. Bevloering

- De toleranties voor de afwerking van vloeren staan beschreven in Infofiche 189 van het WTCB voor een standaardafwerking (klasse 2 = normale toleranties)
- 3 mm onder de lat van 1 m;
- 4 mm onder de lat van 2 m.

B. Bepleistering

De afwijkingen staan beschreven in Infofiche 199 van het WTCB voor een standaardafwerking:

- vlakheid: Maximum 5 mm elke 2 m in verticale en horizontale richting onder de lat van 2 m;
- loodrechtheid: Tolerantie tussen het plafond en de vloer van maximum 8 mm/2.5 m hoogte;
- haaksheid: Maximum 3 mm op een afstand van <25 cm en maximum 5 mm op een afstand van <50 cm.

7.4 AANDUIDINGEN OP PLAN

Meubilair en kasten, getekend op de plannen, afbeeldingen en in 3D-animaties zijn slechts indicatief om de mogelijkheden voor de inrichting van deze ruimte aan te tonen.

De Opdrachtgever zorgt voor een gedetailleerd plan van de keukens. Dit plan heeft voorrang op de beschrijving van de keuken in dit commercieel lastenboek en op het verkoopplan.

Alle afbeeldingen in dit lastenboek zijn louter illustratief.

7.5 TOEGANG TOT DE WERF

Noch bezoekers, noch de Koper hebben toegang tot de werf.

De Aannemer zorgt voor de werfafsluiting. Deze omheining verhindert de toegang van derden tot de werf. Bij het einde van de werken wordt de omheining weggehaald op kosten van de Aannemer.

7.6 OPMERKINGEN

- De verkoopprijs van het appartement omvat o.a. niet:
- de verlichtingsarmaturen, behalve in de gemeenschappelijke ruimtes en op de privéterrassen en balkons;
 - gordijnen, gordijnkasten en -roedes;
 - de meubels;
 - het voorbereiden en schilderen van de privatieve delen (wanden, plafonds, binnenschrijnwerk, ...);
 - de belastingen en taksen vanaf het verlijden van de authentieke akte;
 - de abonnementskosten en de huur voor teledistributie, internet en telefoon vanaf de voorlopige oplevering;
 - het water-, gas- en elektriciteitsverbruik vanaf de voorlopige oplevering;
 - de brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering;
 - het onderhoud van de gemeenschappelijke delen vanaf hun voorlopige oplevering;
 - forfaitair bedrag voor o.a. aansluitingskosten (zie 7.8).





7.7 DEFECTEN AAN TECHNISCHE INSTALLATIES

Voor defecten aan de technische installaties na de voorlopige oplevering, dienen Kopers zich rechtstreeks te wenden tot de installateurs van betreffende installaties.

Op de keukentoeestellen geldt een fabrieksgarantie van 2 jaar vanaf de plaatsing door de keukenbouwer. Bij eventuele defecten binnen deze garantieperiode kan de Koper zich rechtstreeks wenden tot de fabrikant van deze toestellen.

7.8 AANSLUITINGSKOSTEN EN ADMINISTRATIEVE KOSTEN

Aan de Koper wordt een forfaitair bedrag van € 3.900 excl. BTW aangerekend voor de kosten van de installatie en de aansluiting op de nutsvoorzieningen (elektriciteit en water) en voor de kosten van de opmaak van de basisakte. Dit bedrag wordt aangerekend bij de laatste betalingsschijf, die betaald dient te zijn vóór de voorlopige oplevering.

8. HANDTEKENING

De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van dit lastenboek dat integraal deel uitmaakt van de verkoopovereenkomst.

Datum:

Gelezen en goedgekeurd

Voor de Koper

Gelezen en goedgekeurd

Voor de Opdrachtgever



Projectontwikkeling en Klantenbegeleiding

nextensa.