

TOUR & TAXIS
YOU, TOMORROW

**PARK
LANE**

ADMIRAL

VERKOOPSLASTENBOEK



TOUR & TAXIS
YOU, TOMORROW

PARTNERS

OPDRACHTGEVER

Project T&T nv (Extensa Group nv)
Havenlaan 86C bus 316 - 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

Van Laere nv
Antwerpsesteenweg 320 - B-2070 Zwijndrecht +32 3 252 20 20

STABILITEITSINGENIEUR

CSD ingénieurs conseils nv
Paepsemiaan 11A - B-1070 Brussel +32 2 340 29 10

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	3	4.6 ISOLATIE	13
1.1 LOCATIE	3	4.7 AKOESTIEK	13
1.2 PARK LANE ARCHITECTUUR	3	4.8 BUITENSCHRIJNWERK	13
1.3 ADMIRAL	3	4.9 TECHNISCHE LEIDINGEN	14
1.4 TOEGANG	3	4.10 LIFTEN	14
2. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN	4	4.11 BRANDVEILIGHEID	14
2.1 VLOEREN EN PLINTEN	4	4.12 NUTSLEIDINGEN	14
2.2 WANDEN	5	5. KEUZES EN WIJZIGINGEN	15
2.3 BINNENSCHRIJNWERK	5	5.1 KEUZE VAN DE AFWERKING	15
2.4 KEUKEN	5	5.2 TIJDSHEMA VAN DE BESLISSINGEN	15
2.5 BADKAMER EN SANITAIRE TOESTELLEN	7	5.3 WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER	15
2.6 VERWARMING	10	5.4 MEER- EN MINWERKEN	15
2.7 VENTILATIE	11	5.5 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER	16
2.8 ELEKTRICITEIT	11	5.6 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER	16
3. AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	12	6. OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT	17
3.1 INKOMHAL	12	6.1 ALGEMEEN	17
3.2 VLOEREN	12	6.2 VOORLOPIGE OPLEVERING	17
3.3 WANDEN EN PLAFONDS	12	6.3 DEFINITIEVE OPLEVERING	18
3.4 BINNENDEUREN	12	7. ALGEMENE BEPALINGEN	19
3.5 LIFTEN	12	7.1 MEETCODE	19
3.6 TOEGANGSCONTROLE EN SLEUTELPLAN	12	7.2 NORMEN	19
3.7 VERWARMING	12	7.3 TOELAATBARE TOLERANTIES	19
3.8 ELEKTRICITEIT	12	7.4 AANDUIDINGEN OP PLAN	19
4. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN	12	7.5 TOEGANG TOT DE WERF	19
4.1 GRONDVERZET EN FUNDERINGEN	12	7.6 OPMERKINGEN	20
4.2 DRAAGSTRUCTUUR	13	7.7 DEFECTEN AAN TECHNISCHE INSTALLATIES	20
4.3 VLOEROPBOUW TUSSEN DE APPARTEMENTEN	13	7.8 AANSLUITINGSKOSTEN EN ADMINISTRATIEVE KOSTEN	20
4.4 DAKCOMPLEX	13	8. HANDTEKENING	20
4.5 GEVELS	13		



1. HET PROJECT

1.1 LOCATIE

Het gebouw Admiral maakt deel uit van de Tour&Taxis site, 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 20e 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.

Admiral bevindt zich in de autoluwe woonwijk Park Lane, vlak aan Gare Maritime. Park Lane omvat 19 woongebouwen, deels met grote collectieve binnentuinen en uitgevend op de Parkdreef die een zachte 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 de landschapsarchitect Bureau Bas Smets.

1.3 ADMIRAL

Admiral bevindt zich aan de Parkdreef en ligt onmiddellijk aan het park. De architectuur van het gebouw is een ontwerp van het Londense kantoor Sergison Bates architects. Admiral vindt inspiratie bij de rijke Brusselse architectuurtradities en wordt gekenmerkt door een strakke elegante look met bijzondere betonnen stijlelementen.

Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van 45 kwalitatieve appartementen in een gebouw met 7 verdiepingen. De appartementen zijn ruim opgevat en hebben overdekte terrassen. Per laag zijn er maximaal 6 appartementen voorzien rond 1 centrale kern met trap en 2 liften.

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

Admiral voldoet aan de EPB-eisen van Leefmilieu Brussel die geldig zijn voor de aanvragen ingediend tussen 01/01/2015 en 30/06/2017.

Wie wenst kan een ondergrondse staanplaats huren in de parkeergarage onder het gebouw.

1.4 TOEGANG

De hoofdingang bevindt zich aan de Parkdreef, die met de wagen toegankelijk is. Er is tevens een aparte toegang tot de fietsenstalling.

2. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

2.1 VLOEREN EN PLINTEN

De keuken, de badkamer en/of de doucheruimte, het toilet en de berging worden betegeld met keramische tegels. De leefruimte en slaapkamers worden voorzien in kwalitatieve half-massieve eiken parketvloeren.

De vloertegels worden loodrecht op de muren geplaatst, standaard met grijze voegen en gelijmd op een dekvloer. Bij de tegels zijn passende plinten voorzien in de badkamer en/of doucheruimte, toilet en berging. In de leefruimte, keuken en slaapkamers zijn schilderbare plinten in MDF voorzien. Er worden geen plinten geplaatst in geval van wandbetegeling of achter keukenkasten. De overgang tussen parket en tegels wordt afgewerkt met een metalen overgangsprofiel.

A. Parket

Het parket betreft een geolied, half-massief parket, type Oslo van Lamett van leverancier Tile Trade Center (TTC). De planken hebben een breedte van 190 mm en lengtes tot 1830 mm. De handelswaarde van het materiaal bedraagt € 50/m², excl. BTW.

De Koper kan kiezen tussen de volgende kleuren:

- Natuurkleur Eik (Natural Oil);
- Gebleekte Eik (Pure Oil);
- Vergrijsde Eik (Mont Blanc);
- Donkere Eik (Paris Brown)

De plinten in MDF zijn voorzien van een grondlaag en 2 verflagen en hebben een hoogte van 57 mm.

B. Tegels

De tegels zijn keramische tegels, van het type Vitra Newcon met afmetingen 600 mm x 600 mm van leverancier TTC. De handelswaarde van het materiaal bedraagt € 30/m², excl. BTW.

De Koper kan kiezen tussen de volgende kleuren:

- Lichtgrijs (White);
- Zandkleurig (Silver Grey);
- Bruingrijs (Taupe);
- Donkergrijs (Anthracite).

De bijhorende plinten hebben een gelijkwaardige kwaliteit. De handelswaarde van het materiaal bedraagt € 12,5/m, excl. BTW.

C. Balkons en terrassen

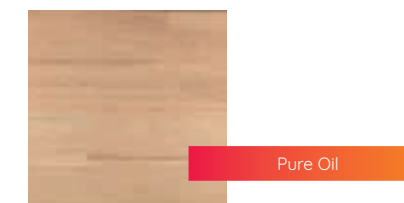
De vloeren van de balkons en terrassen worden afgewerkt volgens het concept en de uitstraling van het gebouw en in samenspraak met de Architect.

D. Kelders

De vloeren van de kelders bestaan uit dekvloeren of vloeren in gepolijst beton.



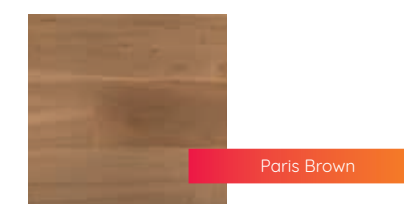
Natural Oil



Pure Oil



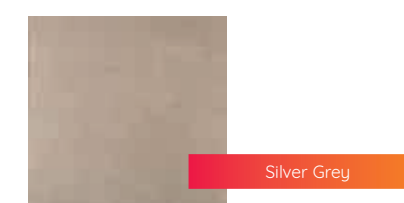
Mont Blanc



Paris Brown



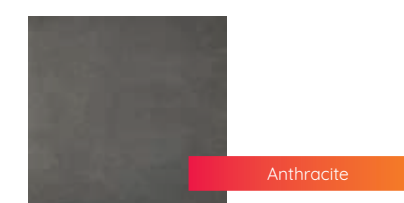
White



Silver Grey



Taupe



Anthracite



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 gepleisterd.

C. Schilderwerken

De appartementen worden geschilderd opgeleverd met verfsoorten afgestemd op de te schilderen ondergrond. De koper heeft de keuze uit een basispallet van 4 lichte kleuren (RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016). Voor andere kleuren dan het basispallet kan een supplement worden aangerekend aan de koper.

- Schilderwerken plafonds in matte verf
- Schilderwerken wanden in zijdeglans muurverf
- Deuren in satijnglans lak
- Raamtabletten in mdf satijnglans lak
- Plinten mdf in satijnglans lak

2.3 BINNENSCHRIJNWERK

2.3.1 Deuren

De binnendeuren zijn tubespaaandeurladen met slanke MDF-kozijnen. Het deurblad is 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 RF30.

De Opdrachtgever voorziet deurstoppes en deze worden geplaatst voor de voorlopige oplevering, tenzij

de koper uitdrukkelijk vraagt om deze niet te plaatsen.

2.3.2 Raamtabletten

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

2.4 KEUKEN

Elk appartement is voorzien van een uitgeruste keuken van de gerenommeerde Belgische keukenbouwer MAPE met keukentoeestellen van Miele en Siemens.

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: een multifunctionele oven, een inductiekookplaat, een recirculatiekap met koolstoffilter en geïntegreerd licht, een koelkast met vriesvak en een vaatwasser;
- in sommige appartementen is een kookeiland voorzien;
- kasten zijn aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een melaminelaag;
- een werkblad in Silestone met een dikte van 2 cm;
- ledverlichting onder de hoge kasten.

De koper kan vrij kiezen tussen de volgende kleuren:

A. Fronten van het meubilair in melamine

Effen kleuren: wit (ref. 001), lichtgrijs (ref. 002), zandgrijs (ref. 038), grafiet (ref. 106).

Houtlook: sepia eik (ref. 149), Lincoln noten (ref. 172)

Werkblad in Silestone

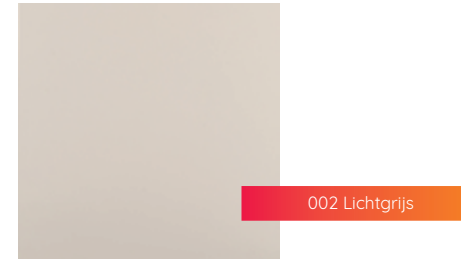
Wit (Blanco Norte), grijs (Marengo), beigegrijs (Rougui), zwart (Negro Tebas)

B. Geïntegreerde kastgrepen

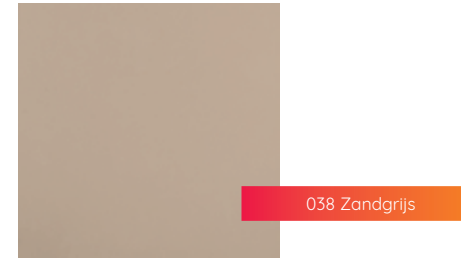
Wit of aluminium



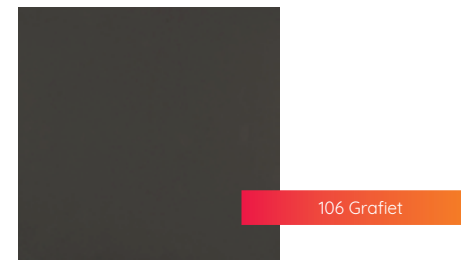
001 Wit



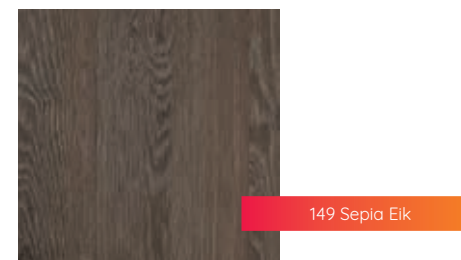
002 Lichtgrijs



038 Zandgrijs



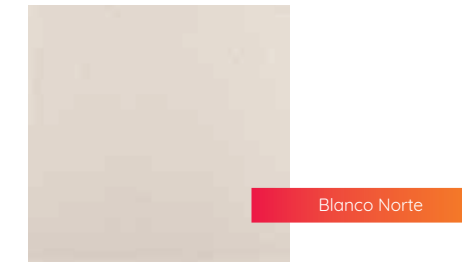
106 Grafiet



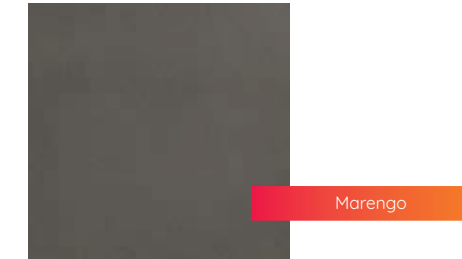
149 Sepia Eik



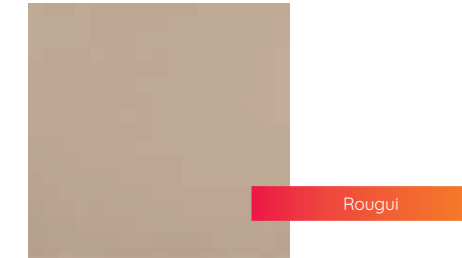
172 Lincoln Noten



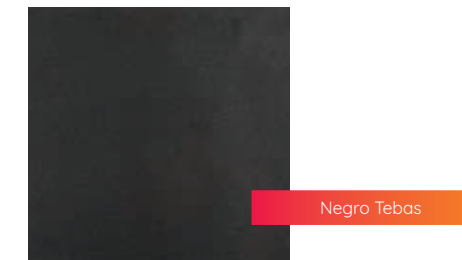
Blanco Norte



Marengo



Rougui



Negro Tebas



2.5 BADKAMER EN SANITAIRE TOESTELLEN

Voor de inrichting van de badkamers wordt samengewerkt met de firma Facq. Er is gekozen voor de kwaliteit van Villeroy & Boch voor de sanitaire toestellen en voor Grohe voor het kraanwerk.

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. Ligbad

- ingebouwd ligbad in acryl wit (model O.Novo van Villeroy & Boch);
- verchromde badafvoer met sifon;
- verchromde mengkraan (model Essence van Grohe).



O.Novo van Villeroy & Boch



Essence Grohe

B. Douche

- ultra platte, witte douchebak in acryl, met afmetingen volgens het type appartement (model Subway van Villeroy & Boch, model Futurion van Villeroy & Boch of Maia van Aqua Prestige al naargelang de plannen);
- verchromde thermostatische mengkraan (model Grohtherm 1000 van Grohe);
- verchromde doucheset: douchestang + douchekop (model New Tempesta Cosmopolitan 100 van Grohe);
- afhankelijk van de opstelling een draaideur, schuifdeur of vaste wand voor douche van doorzichtig veiligheidsglas met een dikte van 4 mm met een zilver hoogglans aluminium profiel (type D-Motion van Huppe).



Grohtherm 1000 Grohe



Subway van Villeroy & Boch



New Tempesta Cosmopolitan 100 Grohe



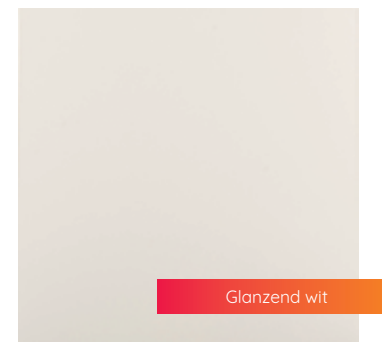
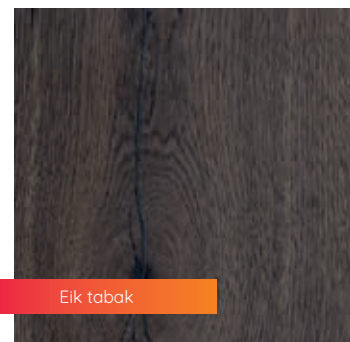
D-Motion Huppe

C. Lavabomeubel

- witte porseleinen wastafel en meubel met houten draaideuren (Model Slouby). Afmetingen: 60 of 120 cm al naargelang de plannen;
- spiegel met ledverlichting;
- verchromde mengkraan met automatische lediging (model Essence van Grohe).



De koper kan kiezen tussen volgende kleuren voor de buitenzijde van het lavabomeubel:



D. Toilet

- hangtoilet in wit porselein (type O'Novo 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 Architectura van Villeroy & Boch);
- verchromde koudwaterkraan (model Universal van Grohe).



E. Berging

- dubbele 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 toevoeringen voor warm en koud water zijn buizen uit polyethyleen en zijn voorzien van collectoren. Alle bovengrondse afvoerbuizen zijn gemaakt van pvc.

2.6 VERWARMING

Centrale gasgestookte ketels die zich in de ondergrondse verdieping van het gebouw bevinden, voorzien de appartementen van warm water voor verwarming. Het sanitaire warm water wordt verwarmd door individuele warmtewisselaars. Thermische zonnepanelen op het dak van Admiral voeden dit centrale systeem, zodat het energieverbruik laag blijft.

Met een gebruiksvriendelijke thermostaat in de leefruimte programmeert u zelf de centrale verwarming van uw appartement. Een systeem met energiemeters registreert het verbruik via de individuele warmtewisselaars per appartement.

Alle radiatoren zijn wit, uitgevoerd in plaatstaal met een vlakke frontplaat en met thermostatische radiatorcransen. 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 -8 °C wordt een comforttemperatuur gegarandeerd van 21°C voor de woonkamer en de keuken en van 24°C voor de badkamer en/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 verversd. Deze balansventilatie is gekoppeld aan een warmtewisselaar die in de winter de verse lucht verwarmt met de lucht die wordt afgevoerd.

De ventilatieleidingen bevinden zich in de betonnen plafondplaat. In de technische ruimte zijn ze in opbouw. 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 220 V en 40 A.

De schakelaars en stopcontacten van de wandcontactdozen zijn van de reeks Niko Intense 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**
 - een verlichtingspunt met 1 of 2 schakelaars, afhankelijk van de grootte van de inkomhal;
 - rookmelder (op batterij);
 - 1 videofoon met elektrische deuropener voor de toegangsdeur van het gebouw.
- B. Woonkamer en keuken**
 - 2 verlichtingspunten met telkens twee wisselschakelaars;
 - 1 bediening van de verwarming met ruimtevoeler;
 - 4 dubbele stopcontacten;
 - afzonderlijke aansluitingen voor alle voorziene keukentoeestellen;
 - 2 aansluitingen voor internet, telefonie of digitale televisie;
 - 1 besturing voor buitenzonnewering (indien zonnewering aanwezig)
- C. Grote slaapkamer**
 - 1 verlichtingspunt met minstens 2 schakelaars;
 - 2 enkele stopcontacten naast het bed;
 - 1 apart stopcontact.
- D. Andere slaapkamers**
 - 1 verlichtingspunt met 2 schakelaars;
 - 3 enkele stopcontacten.
- E. Badkamer**
 - 1 verlichtingspunt met 1 schakelaar;
 - 1 aansluiting voor een verlichtingspunt boven de spiegel;
 - 1 enkel of dubbel stopcontact dat voldoet aan de veiligheidsvoorschriften voor vochtige ruimtes.
- F. Berging**
 - 1 verlichtingspunt met schakelaar;
 - 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast;
 - 1 enkel stopcontact;
 - afzonderlijke aansluitingen voor de satelliet-eenheid voor de verwarming en voor de ventilatie-eenheid;
 - binnenkomende kabels voor telefonie en tv vanuit de technische koker;
 - 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)

- verlichting via bewegingsmelder;
- deze verlichting is aangesloten op de gemeenschappelijke verlichting.

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

3. AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1 INKOMHAL

Er wordt veel belang gehecht aan de sfeer en de inrichting van de inkomhal. De Architecten hebben een stijlvolle inkomhal ontworpen met vloeren in een bijzondere granitomozaïektegels die doorloopt als lambrisering.



3.2 VLOEREN

Verder zijn de vloeren op het gelijkvloers en op de verdiepingen afgewerkt met keramische tegels en passende plinten volgens de keuze van de Architect en de Opdrachtgever.

De trappen worden uitgevoerd in gladgestreken, grijs beton met antislip-trapneuzen die in de treden zijn ingewerkt. In de kelderverdieping liggen dekvloeren of vloeren in gepolijst beton.

3.3 WANDEN EN PLAFONDS

De wanden in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een pleisterafwerking.

Een eerste verlaag is voorzien op de wanden en het plafond. De definitieve verlaag wordt na de verhuis aangebracht door de syndicus ten laste van de vereniging van mede-eigendom.

De trappenhuizen naar de kelderverdiepingen en ook de muren en plafonds in de kelderverdieping zijn afgewerkt in ruw metselwerk of zichtbeton. In de

trappenhuizen en op de kelderverdieping worden technische leidingen in opbouw aangebracht.

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 binnendeuren van de inkomhal en gangen worden voorzien van een eerste verlaag. De deuren in de kelderverdiepingen worden niet geschilderd.

3.5 LIFTEN

In het gebouw zijn liften aanwezig die toegang geven tot de gemeenschappelijke hal op elke verdieping. De liftcabine is 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 videofoonstelsel. 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

Admiral 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 aangepast volgens de stabiliteitsberekeningen. Alle constructies in gewapend beton voldoen aan de Belgische normen ter zake (NBN 15).

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

- wooneenheden: 200 kg/m²;
- balkons/terrassen: 400 kg/m²;
- kelders: 200 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;
- geluidsisolatiemembraan, 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 bijzonder verfijnde gevels worden opgebouwd met sculpturale elementen uit architectonisch beton.

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 2015 en 30 juni 2017.

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 studio's waar de inkomdeur direct uitgaat op de leefruimte of wanneer op vraag van de klant de tussendeur tussen de leefruimte en de inkomhal niet wordt geplaatst.
- 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 driedubbele beglazing met een U waarde van de beglazing van 0,5 W/m².K.

De kleur en afwerking van de ramen wordt bepaald door de Architect.

De gebruikte profielen zijn van hoge kwaliteit en voldoen aan de geldende eisen voor lucht- en waterdichtheid. De ramen zijn bestand tegen normale weersomstandigheden.

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 bestaan uit metalen balustrades.

D. Zonneweringen

Om thermisch comfort in de appartementen te regelen, zijn sommige ramen uitgerust met buiten zonneweringen. Deze worden weergegeven op de detailplannen 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 Ingenieur Technieken. De regenwaterafvoeren worden voorzien van een bladvanger en verlopen in de technische schachten of worden ingewerkt in de gevel.

B. Recuperatie van regenwater

In de kelder is een regenwaterreservoir voorzien conform de geldende voorschriften. Het opgevangen regenwater kan worden gebruikt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen of voor het besproeien van de plantvakken.

C. 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 kern van het gebouw is uitgerust met 2 elektrische liften, elk voor 8 personen die van de ondergrondse parking tot de bovenste verdieping gaan. De liften voldoen aan alle Belgische en Europese normen en zijn gekoppeld aan een contactcentrum voor noodoproepen. Het hoogteverschil tussen de inkom en het niveau van de gelijkvloerse appartementen (bel-étage) wordt

opgevangen door de lift die ook dit niveau bedient.

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 trappenhuisen, in de gangen en in de fietsenstalling zijn de nodige noodverlichting en bewegwijzering voorzien. De appartementen zijn uitgerust met autonome rookmelders. Eventuele rook wordt via de dakkoepels uit de trappenhuisen afgevoerd.

4.12 NUTSLEIDINGEN

- De individuele elektriciteitsmeters worden geïnstalleerd in het meterlokaal in de ondergrondse verdieping.
- De individuele watertellers worden geïnstalleerd in technische ruimtes 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 op de satellieteenheden per appartement. De gemeenschappelijke meters staan in de respectievelijke lokalen voor water, elektriciteit en gas.
- Het gebouw is uitgerust met een waterverzacher.
- De Aannemer legt de kabels voor de tele-distributie-, 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 het parket: 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 Residential Info Office van de Opdrachtgever op Tour&Taxis en in de showroom van de leveranciers van de materialen.

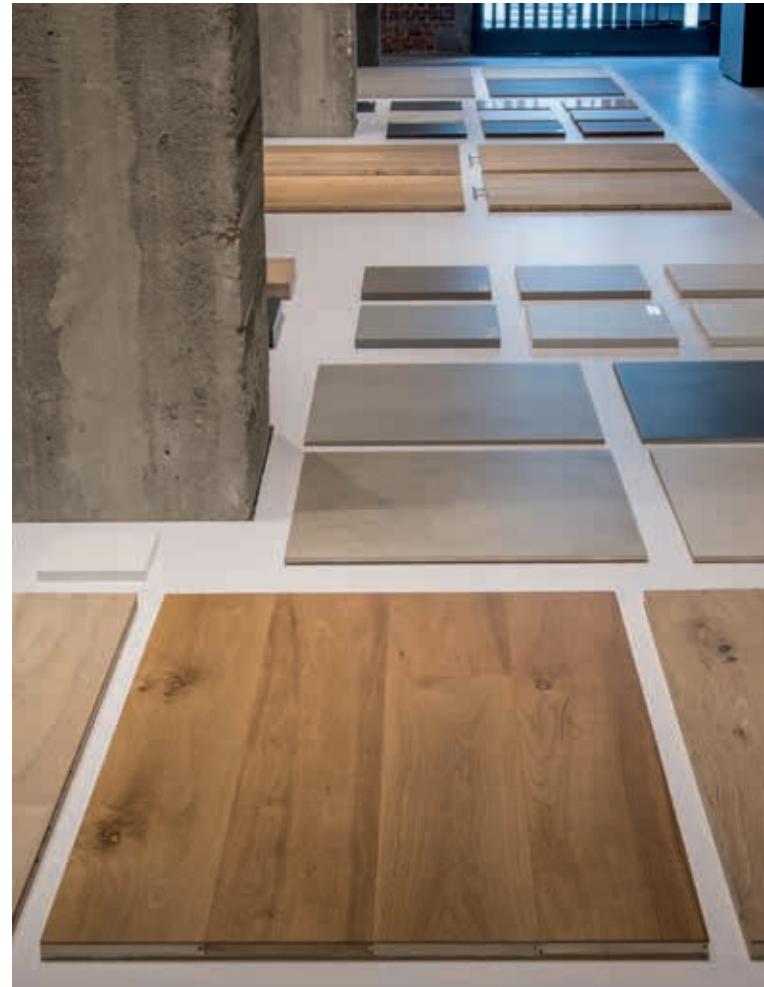
5.2 TIJDSCHEMA VAN DE BESLISSINGEN

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.

5.3 WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER

Wijzigingen die de Koper wenst aan te brengen aan de afwerkingen voorzien in dit lastenboek of aan de plannen van het appartement zijn enkel mogelijk mits het schriftelijk akkoord van de Opdrachtgever. Wijzigingen zullen slechts worden uitgevoerd na een tijdig schriftelijk akkoord van de Koper met betrekking tot de prijs en eventuele andere gevolgen van deze wijzigingen.

Wijzigingen die aanpassingen van de stedenbouwkundige- en/of milieuvergunningen of veranderingen in constructies, technische uitrusting, gevels, daken of gemeenschappelijke ruimtes met zich meebrengen worden niet toegestaan. De Opdrachtgever heeft steeds de mogelijkheid om wijzigingsverzoeken te weigeren die ofwel een te grote impact hebben, te laat worden ingediend of storend zijn voor het goede verloop van het project. Wijzigingsverzoeken kunnen leiden tot een latere oplevering.



5.4 MEER- EN MINWERKEN

De prijs van eventuele wijzigingen op vraag van de Koper wordt berekend volgens onderstaande principes:

- De "handelswaarde" die in dit lastenboek vermeld wordt, is de prijs die de particuliere klant voor dit materiaal aan de leverancier zou betalen in normale omstandigheden, BTW en plaatsing niet inbegrepen (behalve voor de keuken waar de plaatsing wel inbegrepen is).
- Wanneer de Koper kiest voor een wijziging van de deuren van het appartement, geldt een teruggave van € 250 ex BTW per stuk voor een binnendeur en € 1.000 ex BTW voor de toegangsdeur (totaal voor deurblad, kast, beslag en plaatsing). Deze teruggave wordt verrekend met de particuliere handelswaarde voor de gekozen deuren, het gekozen beslag en de bijhorende plaatsing.

- **Bij het schrappen of verminderen van hoeveelheden of budgetten zal de Koper 70 % van de publieke handelswaarde van het materiaal voorzien in dit lastenboek recupereren.**

- Het is niet uitgesloten dat een andere keuze van afwerkingsmateriaal, ook al komt deze overeen met de in dit lastenboek vastgestelde handelswaarde, toch bijkomende plaatsingskosten met zich mee kan brengen, en dit als gevolg van een andere installatiemethode of bijvoorbeeld als gevolg van andere plaatsingsmaterialen. Eventueel meerwerk als gevolg van deze wijzigingen wordt in rekening gebracht op basis van het verschil in de handelswaarde en de hoeveelheden van de materialen, waaraan het verschil in de plaatsingskosten wordt toegevoegd.
- De kosten van studies door Architecten of Ingenieurs voor nieuwe plannen, metingen of berekeningen of andere documenten omwille van deze wijzigingen, worden aan de Koper in rekening gebracht.
- Bij wijzigingsverzoeken wordt een administratieve wijzigingskost opgenomen van 5 % bovenop het totaal van de meerwerken voor de coördinatie hiervan.
- In de afrekening worden ook de andere gevolgen opgenomen, bijvoorbeeld de termijn van de voltooiing van de werken die eventueel dient te worden verlengd.
- Alleen afrekeningen opgesteld door de Opdrachtgever en goedgekeurd door de Koper zijn geldig.
- De kosten van de meerwerken dienen door de Koper op eenvoudige vraag van de Opdrachtgever te worden betaald, alleszins ten laatste vóór de voorlopige oplevering.

- Wanneer het saldo van de afrekening in het voordeel van de Koper is, zal dit bedrag worden verrekend via de laatste betalingsschijf aan de Koper.
- De Architect of de Aannemer maken de definitieve plannen op van de appartementen volgens de gewenste wijzigingen.
- De Opdrachtgever zorgt voor de goedkeuring door de Koper van de gewijzigde plannen, tegelijkertijd met de bijhorende meerwerken voor de coördinatie hiervan.

5.5 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan dit lastenboek en aan de plannen en om de voorziene materialen te vervangen door materialen van een evenwaardige kwaliteit en functionaliteit om technische, esthetische of economische redenen. In geen enkel geval kunnen dit soort wijzigingen aanleiding geven tot een vraag van de Koper op schadevergoeding of compensatie.

5.6 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER

De Koper mag noch zelf, noch via derden werken uitvoeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Indien de Koper zelf of via derden werken uitvoert, wordt dit beschouwd als aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. In dat geval vervalt elke aansprakelijkheid en garantie van zowel de Aannemer als van de Opdrachtgever ten opzichte van de Koper. Elke vorm van ingebruikname geldt als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

AANKOOP APPARTEMENT

KLANTENBEGELEIDING

KOPERSOVEREENKOMST

UITVOERING

OPLEVERING APPARTEMENT

1. KEUZE AFWERKINGEN

Keuken
Parket
Tegels
Meubels badkamer

RESIDENTIAL INFO OFFICE

Tour & Taxis

2. AANPASSINGEN

Keuken
Parket / Tegels
Sanitair / Kranen
Deuren

SHOWROOM LEVERANCIERS

Mape
Tile Trade Center
Faca
Livo

3. WIJZIGINGSPLANNEN

Door klantenbegeleiding en Architect
Goedkeuring door Aannemer en Opdrachtgever

4. AFREKENING

Door Aannemer en Opdrachtgever
Controle door klantenbegeleiding



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.

Alle nutsmeters worden 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 privative 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 privative delen

De oplevering van de privative delen (appartement en kelderberging) vindt plaats in aanwezigheid van de Koper, de Aannemer en een medewerker 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:

- betaalt de Koper het openstaande saldo van de aankoopprijs van zijn appartement en de bijkomende kosten als gevolg van eventuele wijzigingen;
- wordt het proces-verbaal van voorlopige oplevering door de verschillende partijen ondertekend;
- worden de sleutels van het appartement aan de Koper overhandigd;
- wordt het postinterventiedossier aan de Koper overhandigd;
- worden de nutsvoorziening tellers 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 privative 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 privative delen), wordt de definitieve oplevering exact één jaar na de voorlopige oplevering 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 om de Opdrachtgever en Aannemer toe te laten om eventuele opmerkingen uit de voorlopige oplevering weg te werken.



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. 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 infoches 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, tenzij na afspraak en vergezeld door een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever. Gedurende deze bezoeken dienen bezoekers de veiligheidsvoorschriften na te leven die op de werf gelden en de aanwijzingen van de Opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger op te volgen. In alle gevallen is een plaatsbezoek uitsluitend op risico van de bezoeker.

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 niet:

- de verlichtingsarmaturen, behalve in de gemeenschappelijke ruimtes en op de privéterrassen en balkons;
- gordijnen, gordijnkasten en -roedes;
- de meubelen;
- 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 € 3.500 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 notariële 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

Gelezen en goedgekeurd

Voor de Koper

Voor de Opdrachtgever



Projectontwikkeling en Klantenbegeleiding

extensa