PARK LANE

COURTYARD III

SCARLET

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 | noAarchitecten
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
1.1 LOCATIE 6
1.2 PARK LANE ARCHITECTUUR 6
1.3 SCARLET 6
1.4 TOEGANG 6

2. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN 7
2.1 VLOEREN EN PLINTEN 7
2.2 WANDEN 8
2.3 BINNENSCHRIJNWERK 8
2.4 KEUKEN 8
2.5 BADKAMER EN SANITAIRE TOESTELLEN 10
2.6 VERWARMING 13
2.7 VENTILATIE 14
2.8 ELEKTRICITEIT 14
2.9 FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN 15

3. AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN 15
3.1 INKOMHAL 15
3.2 VLOEREN 15
3.3 WANDEN EN PLAFONDS 15
3.4 BINNENDEUREN 15
3.5 LIFTEN 15
3.6 TOEGANGSCONTROLE 15
3.7 VERWARMING 15
3.8 ELEKTRICITEIT 15

4. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN 16
4.1 GRONDVERZET EN FUNDERINGEN 16
4.2 DRAAGSTRUCTUUR 16
4.3 VLOEROPBOUW TUSSEN DE APPARTEMENTEN 16
4.4 DAKCOMPLEX 16
4.5 GEVELS 16
4.6 ISOLATIE 16
4.7 AKOESTIEK 16
4.8 BUITENSCHRIJNWERK 16
4.9 TECHNISCHE LEIDINGEN 17
4.10 LIFTEN 17
4.11 BRANDVEILIGHEID 17
4.12 NUTSLEIDINGEN 17

5. KEUZES EN WIJZIGINGEN 18
5.1 KEUZE VAN DE AFWERKING 18
5.2 TIJDSCHEMA VAN DE BESLISSINGEN 18
5.3 WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER 18
5.4 MEER- EN MINWERKEN 18
5.5 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER 19
5.6 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER 19

6. OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT 20
6.1 ALGEMEEN 20
6.2 VOORLOPIGE OPLEVERING 20
6.3 DEFINITIEVE OPLEVERING 21

7. ALGEMENE BEPALINGEN 22
7.1 MEETCODE 22
7.2 NORMEN 22
7.3 TOELAATBARE TOLERANTIES 22
7.4 AANDUIDINGEN OP PLAN 22
7.5 TOEGANG TOT DE WERF 22
7.6 OPMERKINGEN 23
7.7 DEFECTEN AAN TECHNISCHE INSTALLATIES 23
7.8 AANSLUITINGSKOSTEN EN ADMINISTRATIEVE KOSTEN 23

8. HANDTEKENING 23

1. HET PROJECT

1.1 LOCATIE

Het gebouw Scarlet 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 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.

Park Lane omvat 19 woongebouwen, langsheen Gare Maritime. De grote collectieve binnentuinen geven uit op de Parkdreef die een zachte en 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 noAarchitecten 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 SCARLET

Scarlet bevindt zich op de kop van de Parkdreef, aan de zijde van het park van Tour & Taxis. Het gebouw is een ontwerp van noAarchitecten. De architectuur van Oakland vindt inspiratie bij de rijke Brusselse architectuurtraditie en wordt gekenmerkt door een karaktervolle gevel in baksteen en/of steenstrips.

Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van 28 kwalitatieve appartementen in een gebouw met 7 bouwlagen. De appartementen zijn voorzien van veel lichtinval met zichten in meerdere richtingen, en bezitten elk een terras. De appartementen bevinden zich langs een ruime circulatiekern met 2 liftkokers en een trappenhal met natuurlijk licht welke ook toegang geeft tot de tuin. Scarlet bezit een ruime inkomhal op het gelijkvloers met salon dat uitkijkt over de Parkdreef.

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

Scarlet 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 oostdzijde van het gebouw. Naast de inkomhal bevindt zich een brede trap die toegang geeft tot de ondergrondse fietsenstalling. Het gebouw is bovendien rechtstreeks toegankelijk vanuit de parkeergarage onder het gebouw.

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 inkomhal, leefruimte en slaapkamers worden voorzien in kwalitatieve half-massieve houten parketvloeren.

De vloertegels worden loodrecht op de muren geplaatst, standaard met grijze voegen en gelijmd op een dekvloer. In alle ruimtes zijn MDF plinten voorzien. Er worden geen plinten geplaatst in geval van wandbetegeling of achter keukenkasten. De overgang tussen parket en tegels wordt afgewerkt met een aluminium overgangsprofiel.

A. Parket

Het parket betreft een geölied, half-massief parket met eiken toplaag van leverancier Vanhoeck. De planken hebben een breedte van 190 mm en lengtes tot 1860 mm.

Schilderbare plinten in MDF zijn voorzien.

De Koper kan kiezen tussen de volgende kleuren:
- Naturel eik;
- Invisible eik;
- Lichte witte eik.
- Vergrijsde eik.

B. Tegels

De tegels zijn keramische tegels, met afmetingen 600 mm x 600 mm van leverancier Tile Trade Center (TTC).

Schilderbare plinten in MDF zijn voorzien.

De Koper kan kiezen tussen de volgende kleuren:

Gamma RAK Pierre de Curton:
- Beige;
- Grey;
- Dark Grey;
- White

Gamma Vitra Newcon:
- White;
- Silver Grey;
- Anthracite;

C. Balkons en terrassen

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

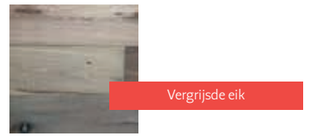
D. Kelders

De vloeren van de kelders worden afgewerkt in gepolierd beton.

Naturel eik

Invisible eik

Lichte witte eik


Vergrijsde eik

Pierre de Curton Beige

Pierre de Curton Grey

Pierre de Curton Dark Grey

Pierre de Curton White

Newcon White

Newcon Silver Grey

Newcon Anthracite

SCARLET VERKOOPSLASTENBOEK

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 wandtegels worden standaard horizontaal geplaatst met witte voegen.

B. Pleisterwerk

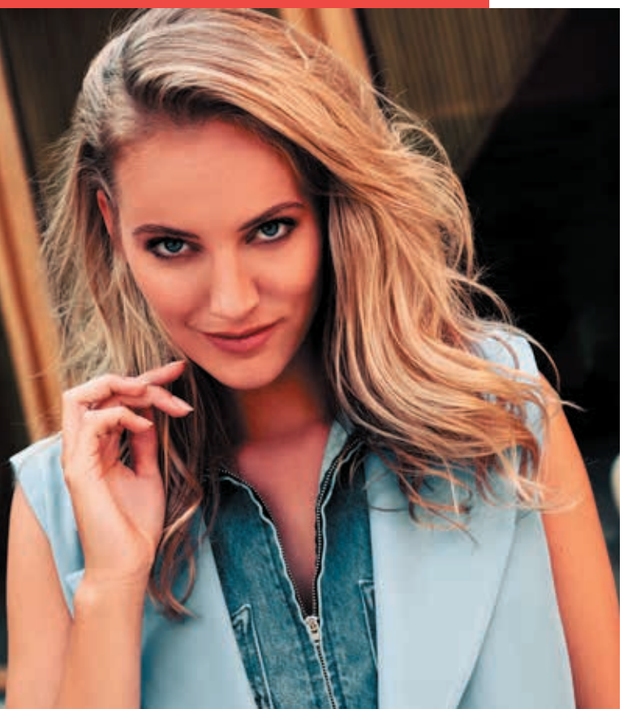
De wanden van de appartementen zijn als volgt afgewerkt : afgefilmde gipsblokken, gepleisterde (dun- of dikpleister) kalkzandsteenblokken, cellenbetonblokken en betonwanden, of gipskartonplaten. Deze pleisterlaag of afwerking is klaar voor de schilder.

Dit betekent dat de afgewerkte oppervlakte oneffenheden kan vertonen. De nodige voorbereidingen om het pleisterwerk te schilderen, zijnde het opvullen van lokale oneffenheden, het opkitten van naden of voegen 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 tubespaandeurbladen met MDF-kozijnen. Het deurblad en de kozijnen worden klaar voor de schilder voorzien met deurgrepen naar keuze van de Architect. De sloten van de binnendeuren worden voorzien met 1 sleutel per deur.



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

De Opdrachtgever voorziet geen deurstoppen in de privatieve delen.

2.3.2 Raamtabletten

Waar de ramen niet verdiepingshoog zijn, wordt een raamtablet in MDF en/of composietsteen voorzien.

2.4 KEUKEN

Elk appartement is voorzien van een uitgeruste keuken van de gerenommeerde keukenbouwer Mape.

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.

- keukentoestellen van Siemens : een multifunctionele oven; een inductiekookplaat; een recirculatiedampkap met koolstoffilter en geïntegreerd licht; een koelkast met vriesvak; een vaatwasser;
- wasbak van Franke;
- kasten zijn aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een melaminelaag;
- recht werkblad met een dikte van 20mm in composietsteen of graniet;
- ledverlichting onder de bovenkasten.

De Koper kan vrij kiezen tussen de volgende kleuren:

A. Fronten van het meubilair in melamine

Wit (ref. 001), Lichtgrijs (ref. 002), Kashmir (ref. 107), Cubaniet (ref. 113), Grafiet (ref. 106), Gladstone Sepia Eik (ref. 149), Lincoln Noten (ref. 172).

B. Werkblad

- Composiet steen: Blanco Maculato of Belgian Blue gepolijst
- Graniet: Jasberg gepolijst of Steel Grey gepolijst / Letano

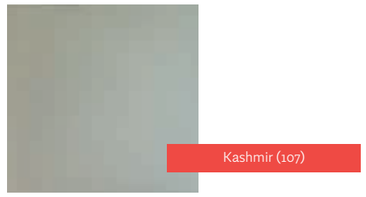
C. Geïntegreerde kastgrepen

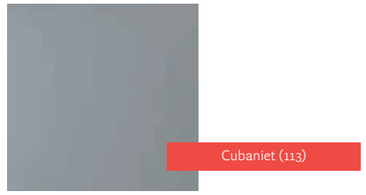
- Wit
- Aluminium

Wit (001)

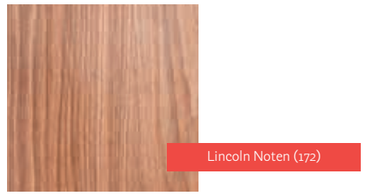
Lichtgrijs (002)

Grafiet (106)


Kashmir (107)


Cubaniet (113)

Gladstone Sepia Eik (149)


Lincoln Noten (172)

Blanco Maculato

Belgian Blue

Jasberg polished

Steel Grey polished

Steel Grey Letano

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.

Algemene beschrijving van de badkamer en de douchekamer al naargelang de plannen:

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.

A. Bad

- ingebouwd ligbad in acryl wit (model O.novo duo van Villeroy & Boch);
- verchroomde badafvoer met sifon;
- verchroomde thermostatische mengkraan (model Eurostyle Cosmopolitan van Grohe).

Eurostyle Cosmopolitan van Grohe

O.Novo van Villeroy & Boch

B. Douche

- ultra platte, witte douchebak in acryl, met afmetingen volgens het type appartement (model Soul van Villeroy & Boch);
- verchroomde thermostatische mengkraan (model Grohtherm 800 van Grohe);
- verchroomde doucheset : douchestang + douchekop (model New Tempesta Cosmopolitan 100 van Grohe);
- afhankelijk van de opstelling een schuifdeur of zwaaidraiend van doorzichtig veiligheidsglas (model D-Motion van Hüppe).

Soul van Villeroy & Boch

New Tempesta Cosmopolitan 100 van Grohe

Grohtherm 800 van Grohe

D-MOTION van Hüppe

SCARLET VERKOOPSLASTENBOEK

C. Lavabomeubel

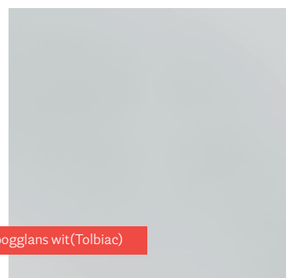
- Witte porseleinen wastafel en meubel met houten draaideuren (Model Tolbiac).
  Afmetingen: 60 of 120 cm al naargelang de plannen ;
- spiegel met ledverlichting ;
- verchroomde mengkraan met automatische lediging (model Eurostyle Cosmopolitan van Grohe).

Eurostyle Cosmopolitan van Grohe

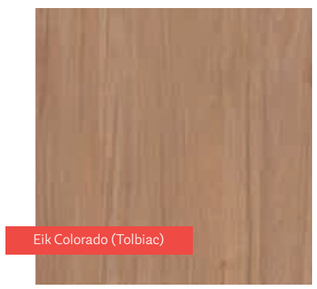
Lavabomeubel Tolbiac (afmeting 60 cm)

Lavabomeubel Tolbiac (afmeting 120 cm)

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



Hoogglans wit(Tolbiac)



Eik Colorado (Tolbiac)

Mat grijs (Tolbiac)

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 O. Novo Compact van Villeroy & Boch) ;
- verchroomde koudwaterkraan (model Eurostyle Cosmopolitan XS-size van Grohe).

O.novo van Villeroy & Boch

VI-Connect wit van Villeroy & Boch

Eurostyle Cosmopolitan XS-size van Grohe

O.novo Compact van Villeroy & Boch

E200 VI-Connect wit van Villeroy & Boch

E. 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 (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 meerlagen Alu-kunstofleidingen en zijn voorzien van collectoren. Alle bovengrondse afvoerbuizen zijn gemaakt uit meerlagen Alu-kunstofleidingen.

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 registreren.

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 EN 12831-1 ANB:2020. 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.

SCARLET VERKOOPSLASTENBOEK

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 ververst. Deze balansventilatie is gekoppeld aan een warmtewisselaar die in de winter de verse lucht verwarmt met de lucht die wordt afgevoerd.

De individuele ventilatie-unit 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 technische ruimte zijn ze in opbouw en blijven ze 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 230 V en 40 A.

De schakelaars en de 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 de Opdrachtgever. De verlichtingspunten in de privatieve delen worden opgeleverd met een fitting met lamp.

Een gespecialiseerd studiebureau 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 1 verlichtingspunt met 2 schakelaars, afhankelijk van de grootte van de inkomhal;
- rookmelder;
- 1 videofoon met elektrische deuropener voor de toegangsdeur van het gebouw;
- 1 stopcontact.

B. Woonkamer en keuken
- Ten minste 2 verlichtingspunten met telkens twee wisselschakelaars voor de woonkamer;
- 1 verlichtingspunt met 2 schakelaars voor de keuken;
- 1 bediening van de verwarming met ruimtevoeler;
- 4 dubbele stopcontacten voor de woonkamer (of 3 dubbele en 2 enkele afhankelijk van type appartement);
- afzonderlijke aansluitingen voor alle voorziene keukentoestellen;
- 2 dubbele stopcontacten voor het werkblad;
- aansluitingen voor internet, telefonie of digitale televisie;
- besturing voor buitenzonnewering (indien zonnewering aanwezig).

C. Grote slaapkamer
- 1 verlichtingspunt met minstens 2 schakelaars;
- 2 dubbele stopcontacten naast het bed;
- 1 enkele stopcontact;
- aansluitingen voor internet, telefonie of digitale televisie.

D. Andere slaapkamers
- 1 verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 3 enkele stopcontacten.

E. Bad- en douchekamer
- 1 verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 1 aansluiting voor een verlichtingspunt boven de spiegel met een schakelaar;
- 1 enkel (1 lavabo) of 1 dubbel (2 lavabo's) stopcontact dat voldoet aan de veiligheidsvoorschriften voor vochtige ruimtes;
- afzonderlijke aansluiting indien van toepassing voor de elektrische boiler.

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

G. Terras
- 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.

J. Nachthal
- 1 verlichtingspunt met 1 of 2 schakelaars, afhankelijk van de grootte van de nachthal;
- 1 stopcontact.

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 gebouwontwerp en de gevelmaterialen.

3.2 VLOEREN

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

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 en de gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een pleisterafwerking. Witte matte verf is voorzien op de wanden en het plafond. De definitieve verflaag wordt na de verhuis aangebracht door de syndicus ten laste van de vereniging van mede-eigendom.
Zowel de trappenhuizen als de muren en plafonds in de kelderverdieping zijn afgewerkt in ruw metselwerk of zichtbaar blijvend beton. 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 naar keuze van de Architect. Zij voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid.

De binnendeuren in de gangen worden voorzien van een eerste schoonmaaklaag. De kelderdeuren zijn 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 videofoonsysteem. 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

Scarlet 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 de 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 de 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 vereist, 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 fotovoltaïsche zonnepanelen + grind en/of vegetatie;
- waterdichtheid conform de technische goedkeuring ATG;
- dakrand;
- 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 baksteen en/of steenstrips met verschillende metselwerkverbanden en voegkleuren, uitgevoerd volgens de keuze van de Opdrachtgever en de Architect.

4.6 ISOLATIE

De dikte, de plaats en het type van isolatie wordt 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 01/01/2019 en 31/12/2020.

4.7 AKOESTIEK

De appartementen beantwoorden aan het normale geluidscomfort 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 uitgeeft op de leefruimte of wanneer op vraag van de Koper de tussendeur tussen de leefruimte en de inkomhal niet wordt geplaatst;
- in appartementen waar de slaapkamerdeur direct uitgeeft op de leefruimte primeert de ventilatienorm waardoor de akoestische kwaliteit van de deur zou kunnen dalen door de verplichte ventilatiespleet.

4.8 BUITENSCHRIJNWERK

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.

A. Ramen
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 bestaan uit metalen balustrades met spijlen in een door de Architect te kiezen kleur.

D. Zonneweringen
Om thermisch comfort in de appartementen te regelen, zijn sommige ramen uitgerust met buiten zonneweringen (type screen). Deze worden weergegeven op de 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 kern van het gebouw is elk uitgerust met 2 elektrische liften. De liften hebben capaciteit voor 8 personen en gaan 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

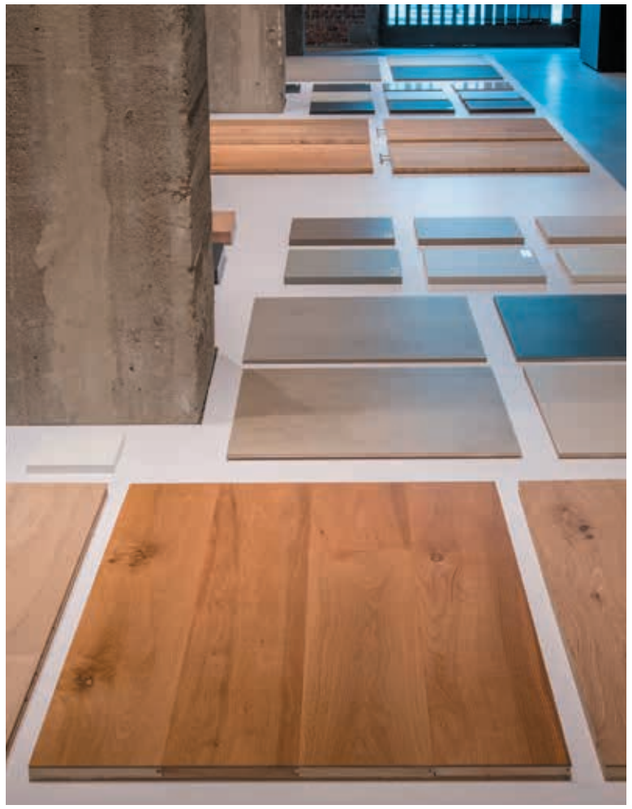
Alle toestellen, in het bijzonder de branddeuren, de muurhaspels en de poederblussers worden geïnstalleerd overeenkomstig het advies van de brandweer bij de bouwvergunning en de geldende koninklijke besluiten. In de trappenhuizen, in de gangen en in de fietsenstalling zijn de nodige noodverlichting en bewegwijzering voorzien. De appartementen zijn uitgerust met autonome 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 een technische ruimte 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.

SCARLET VERKOOPSLASTENBOEK

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 Sales 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 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 zijn keuzes heeft doorgegeven, zal de Opdrachtgever het appartement afwerken volgens het verkoopplan en met een kleurenselectie 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:

- 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 de 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 elke dossieropening voor wijziging wordt er een forfaitaire administratieve kost van 250 € gerekend.
- Bij wijzigingsverzoeken wordt een administratieve wijzigingskost opgenomen van 10% 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 schriftelijk 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 via de laatste betalingsschijf aan de Koper worden verrekend.
- 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.

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.

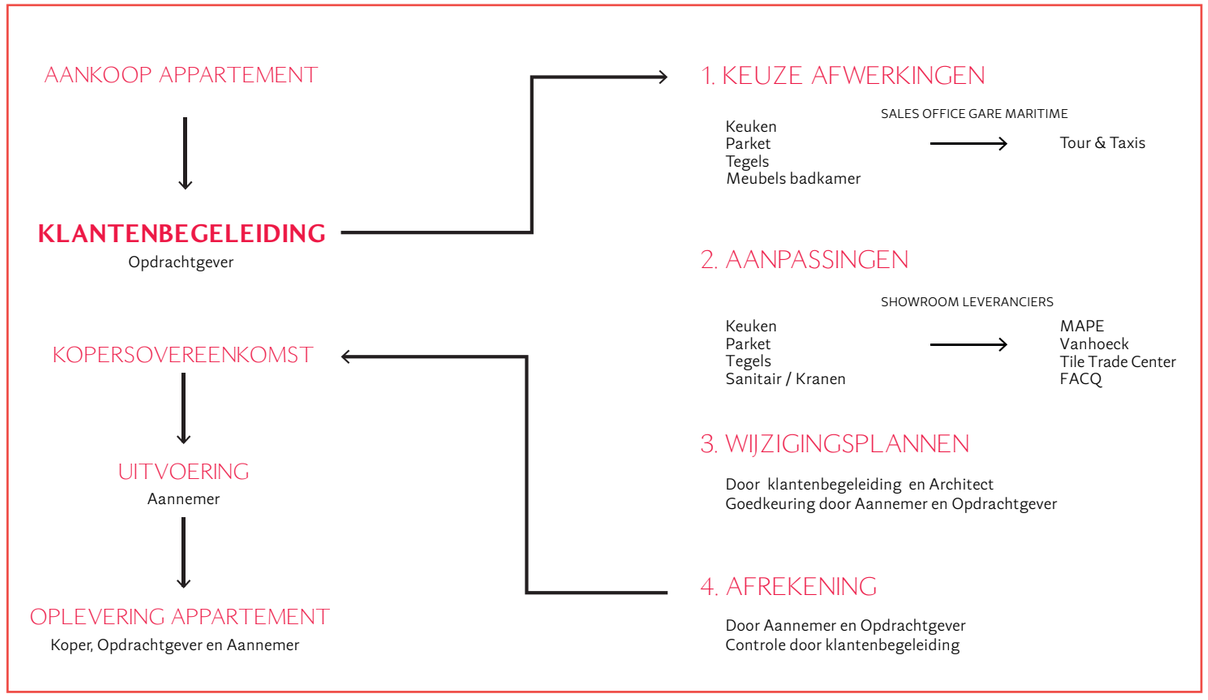
5.5 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER

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 privatieve 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.



6. OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT

6.1 ALGEMEEN

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.

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 vindt plaats 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 de 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 ter zake. Het doel van de definitieve oplevering is na te gaan of er geen verborgen gebreken werden ontdekt gedurende deze periode van één jaar en dat de 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

De afwerkingstoleranties zijn conform met de TV 249 van het WTCB.

7.4 AANDUIDINGEN OP PLAN

Meubilair en kasten, getekend op de plannen, afbeeldingen en 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 keuken. Dit plan heeft voorrang op de beschrijving van de keuken in dit commercieel lastenboek en op het verkoopplan.
Alle afbeeldingen in dit lastenboek, op de website of in advertenties zijn louter illustratief.

7.5 TOEGANG TOT DE WERF

Noch bezoekers, noch de Koper hebben toegang tot de werf. Uitzonderlijk kan een bezoek toegestaan worden bij grote wijzigingsdossiers op afspraak en onder begeleiding van een klantenbegeleider. In dit geval 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 o.a. niet:

- de verlichtingsarmaturen, behalve in de gemeenschappelijke ruimtes en op de privéterrassen en balkons;
- gordijnen, gordijnkasten en -roedes;
- de meubelen;
- 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;
- forfaitaire 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 keukentoestellen 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

SCARLET VERKOOPSLASTENBOEK

Projectontwikkeling en Klantenbegeleiding

nextensa·