



“Where the city meets the water”

## Commerciële Beschrijving

« PREMIUM » GAMMA

Overeenkomstig artikel 7 van de Wet Breyne



## Gegevens van de verschillende participanten

### COÖRDINATOR

**Eaglestone Management bvba**

Louizalaan 489 – 1050 Brussel

**CONTACT :****Diane Busselen**

Verkoopbeheer

diane.busselen@eaglestone.be

Tel. +32 499 73 19 74

**Mélanie de Baere**

Sales & Legal Advisor

melanie.debaere@eaglestone.be

Tel. +32 2 486 00 14

### EIGENAAR VAN HET TERREIN

**Capitaine Némobvba**

Louizalaan 489 – 1050 Brussel

BTW BE0674.777.530

### BOUWHEER

**Cordeel Zetel Temse**

Eurolaan 7 – 9140 Temse

### NOTARIS

**Notariaat Gérard INDEKEU**

Louizalaan 126 – 1050 Brussel

**CONTACT :****Magali Grietens**

magali.grietens@gerard-indekeu.be

Tel. +32 2 647 32 80

### ARCHITECT

**AXENT architects bv bvba**

Paul Lautersstraat 1 – 1000 Brussel

www.axentarchitects.com

### STUDIEBUREAUS

**Stabiliteitsbureau, Kantoor voor Speciale Technieken en EPB-Adviseur****Ellyps nv**

Vorstlaan 360 – 1160 Brussel

www.ellyps.com

**Landschapsarchitect****JNC International nv**

Alsebergsesteenweg 993 – 1180 Ukkel

www.jnc.be

**Kantoor voor akoestiek****VK Group**

Avenue Georges Lemaître, 54 B

6041 Charleroi

www.vkgroup.be

**Veiligheids-/gezondheidscoördinator****Genie Tec Belgium**

Avenue des dessus de Lives 2 – 5101 Namen

**Controlebureau****Vincotte nv**

Jan Olieslagerslaan, 35 – 1800 Vilvoorde

www.vincotte.be

## LEVERANCIER

### Keuken

#### **The Kitchen Company**

Hallesesteenweg, 158  
1640 Sint-Genesius-Rode  
[www.thekitchencompany.be](http://www.thekitchencompany.be)

### CONTACT :

#### **Francine Godefroid**

Interior Designer  
[Francine@thekitchencompany.be](mailto:Francine@thekitchencompany.be)  
Tel : +32 2 380 96 54

## PARTNERS

### PROXIMUS

- 1 jaar gratis internet, tv en vaste telefonie (Dit aanbod is geheel vrijblijvend, gelieve contact op te nemen met de coördinator voor extra informatie)
- Technologie klaar voor de toekomst: VDSL of optische vezel

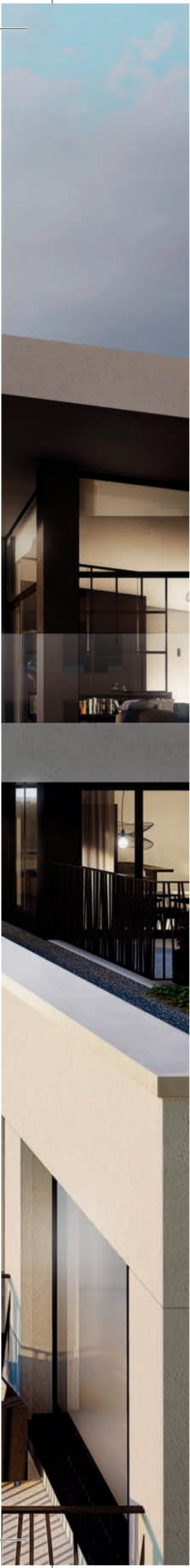
### LUMINUS

- 4 maanden gratis elektriciteit
- Een korting van €25 op de gasfactuur (De documenten om van dit aanbod te genieten, ontvangt u bij de voorlopige oplevering)









# INHOUD

<b>ALGEMEEN .....</b>	<b>7</b>
SITUERING EN VOORSTELLING VAN HET PROJECT .....	7
KOSTEN .....	9
MEETCODE .....	9
WIJZIGINGEN .....	10
WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER .....	10
 <b>BESCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN EN MATERIALEN ...</b>	<b>14</b>
RUWBOUW EN DAKWERKEN .....	14
SPECIALE TECHNIEKEN .....	18
AFWERKING .....	24
 <b>ALGEMENE OPMERKINGEN .....</b>	<b>32</b>
WERFBEZOEKEN .....	32
OPLEVERINGEN .....	32
INGEBRUIKNAME VAN DE WOONGEDEELTEN EN ANDERE LOKALEN .....	33
 <b>NOTA'S .....</b>	<b>35</b>

Natacha Mertens – Marketing & Communication Manager



# ALGEMEEN

---

## SITUERING EN VOORSTELLING VAN HET PROJECT

**In Anderlecht, op de kanaaldijk die rechtstreeks in verbinding staat met het centrum van Brussel, wordt het nieuwe project "ATLANTIS" van Eaglestone uitgewerkt.**

Dit nieuwe gebouw, dat in samenwerking met architectenbureau AXENT Architects werd ontwikkeld, doet denken aan zijn grote broer, het naburige bouwproject NAUTILUS. Met dit opmerkelijke en ambitieuze staal-tje architectuur wil Eaglestone uitzonderlijke woongelegheden aanbieden in het centrum van de Europese hoofdstad en komt daarmee tegemoet aan de wens van de Brusselaars om de oevers van het kanaal weer van hen te maken.

ATLANTIS is zowel anders als complementair in zijn hedendaagse vormgeving en avant-gardistische identiteit, en illustreert perfect het juiste evenwicht tussen de energie die uitgaat van de oude industriële wijken en de vredige sfeer die een locatie aan het water uitstraalt.

Een unieke stedelijke ontwikkeling, gebaseerd op dienstverlening aan de inwoners. Een complex van 84 appartementen, van studio's tot 4-slaapkamerflats met een "low energy"-label, maar ook winkels, tot groot genoeg van bewoners en omwonenden.





## WATER AND CITY AS A LIVING ENVIRONMENT

Als je langs de oevers van het kanaal fietst, beland je in hartje Brussel en de trendy wijken. Deze unieke en contrasterende locatie bevindt zich op een paar minuten van de culturele site van Tour & Taxis en van de Dansaertwijk waar design en stijl samenkomen. In deze buurt heb je een vlotte toegang tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus, Vill'o) en ook de grote snelwegen zijn vlakbij. Je hebt er alles binnen handbereik.

## CREATE A UNIVERSE THAT LOOKS LIKE YOU

Zowel de studio's als de appartementen met 4 slaapkamers zijn ontworpen met het oog op duurzaamheid en het optimale gebruik van de ruimtes. Leef op het ritme van het water en los van de tijd... Je interieur baadt in het licht dankzij de grote ramen die een onovertroffen uitzicht bieden op het kanaal en de stad Brussel. Dompel je onder in de unieke sfeer van je trendy en warme interieur dankzij de materialen met lichte kleuren en zorgvuldig geselecteerde elementen, die geïnspireerd zijn door het karakter en het kader van het project. De keuken, die vaak wordt gezien als het hart van het huis, is geïntegreerd in de leefruimte. Ze is van onberispelijke kwaliteit en is uitgerust met de meest efficiënte apparatuur. Niets werd aan het toeval overgelaten. In elk detail zie je dat er werd gekozen voor standing en esthetiek. Je nieuwe interieur weerspiegelt onvermijdelijk je persoonlijkheid en smaak. In jouw nieuwe wereld staan comfort, moderniteit en welzijn centraal.

## A GREENEST CITY

Bij het ontwerp van ATLANTIS heeft Eaglestone bijzondere aandacht besteed aan de duurzame oriëntatie van het project en het gebruik van recente innovatieve technieken voor bouwprojecten.

Voor de energiezuinige appartementen wordt er gebruikgemaakt van de nieuwste bouwtechnieken en materialen. Het architectonische ontwerp, het optimale beheer van warmteverlies, warmteproductie en de ventilatie met dubbele flux zorgen voor optimaal comfort tijdens alle seizoenen en beperken tegelijkertijd het energieverbruik, zodat het gebouw voldoet aan de strengste milieucriteria.

Het doel van deze brochure is de Koper een idee te geven van de algemene kwaliteit van de constructie en de diensten. Ze geeft een beschrijving van de ruwbouw, de afwerking en de technische aspecten van de gemeenschappelijke en private delen van de woongelegenheden.

Bepaalde elementen die in dit document worden beschreven, zijn niet noodzakelijk op alle appartementen van toepassing. Sommige uitrustingen of afwerkingen zijn afhankelijk van de situering en de indeling van de appartementen. Gelieve bij het lezen van dit document dan ook rekening te houden met het commerciële en de technische plannen van elk appartement.

De hier vermelde merken worden ter informatie vermeld, zowel voor de prestaties als de beoogde kwaliteitsniveau's.





## ALGEMEEN

teit. De Architect en de Coördinator staan in voor de keuze van de merken.

Het is de verantwoordelijkheid van de Architect en de studiebureaus om bij de goedkeuring van de technische fiches na te gaan of het kwaliteits- en prestatieniveau overeenkomt met het in deze beschrijving vereiste niveau. Het project volgt alle adviezen van de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp) en het controlebureau.

## KOSTEN

Zijn in de verkoopprijs inbegrepen:

- De honoraria van alle deelnemers aan het project, behalve de honoraria voor de wijzigingen die de Koper vraagt;
- De ABR-verzekering (Alle Bouwplaats Risico's);
- De belastingen voor gebouwen en wegen;
- De aansluiting op de openbare riolering;
- De kosten voor de schoonmaak van de werf vóór de oplevering.

Zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en zijn ten laste van de Koper:

- Belasting op de toegevoegde waarde (BTW van 21%) op constructies en registratierechten voor grondaandeel;
- De kosten om het reglement van mede-eigendom en de basisakte te laten opstellen door de notaris;
- De kosten, rechten, honoraria en eventuele aanpassingen in verband met de onderhandse koopovereenkomst en de authentieke koopakte;
- De kosten voor de aansluiting, de plaatsing, de huur of de aankoop van de verschillende meters voor water, gas en elektriciteit voor een forfaitair bedrag van € 3000 zonder BTW;
- De belastingen op constructies geheven door de gemeente, de provincie, de stad of elke andere openbare instelling vanaf het verlijden van de authentieke akte, behalve de onroerende voorheffing die verschuldigd is bij de voorlopige oplevering;
- Alle kosten ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de documenten, zoals plannen, bestekken, basisakten (deze opsomming is niet limitatief), als gevolg van vragen van de Koper;

- Alle kosten ten gevolge van wettelijke verplichtingen die nog niet van kracht waren op het moment dat de koopovereenkomst werd getekend;
- De verzekeringspremies vanaf de overdracht van de risico's;
- de lichtarmaturen in de woongelegenheden;
- de levering van nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en gas;
- De individuele aansluitingen voor telefoon/internet;
- Het vast en verplaatsbaar meubilair en de opbergkasten.
- het gemeenschappelijke materieel zoals afvalcontainers, gereedschap en onderhoudsapparatuur in het algemeen, ook al zijn sommige van deze elementen door de opdrachtgever geplaatst.

## MEETCODE

De oppervlakte wordt berekend in BACS-oppervlakte – Bruto Oppervlakte Buitenmuren - volgens de meetcode van de Belgisch-Luxemburgse Vereniging van Chartered Surveyors (BACS).

Elk appartement wordt gemeten vanaf de rooilijn van de buitenmuren tot aan de hartlijn van de scheidingsmuren en de uitlijning van de muren van de gemeenschappelijke ruimtes. De ingebouwde technische leidingen zijn inbegrepen in de opmeting van het appartement.

De afmetingen vermeld op de plannen zijn de afmetingen van de "ruwbouw". Ze zijn dus niet exact tot op de centimeter. Elk verschil, groter of kleiner, binnen de toleranties die algemeen worden aanvaard, kan een verlies of winst betekenen voor de koper en leidt niet tot een aanpassing van de prijs.

Eventuele aanduidingen van kasten, meubels, bars, verlichting of huishoudelijke apparaten op de plannen zijn uitsluitend ter informatie, aangezien het meubilair niet is inbegrepen in de verkoopprijs, tenzij anders aangegeven in dit document.

Voor het sanitair primeert de informatie in deze brochure op de uitrusting die vermeld staat op het commerciële plan.

Voor de keukens wordt een ad hoc inrichtingsplan geleverd op vraag van de Coördinator of de handelsa-



#### ALGEMEEN

gent. Dat technische plan primeert op de commerciële beschrijving en de commerciële plannen van de appartementen.

Wanneer er een verschil tussen de verscheidene documenten is, dan is dit de juiste volgorde:

1. Basisakte
2. Technische plannen en/of beschrijvingen
3. Commercieel bestek
4. Verkoopplan.

## WIJZIGINGEN

De Coördinator behoudt zich het recht om de materialen die in deze brochure vermeld staan te vervangen door materialen van dezelfde of hogere kwaliteit, en dit om technische redenen of wegens problemen met de levering, rekening houdend met de inrichting of de algemene esthetiek zoals die werd ontworpen door de Architecten, de auteurs van het project.

Deze wijzigingen kunnen te maken hebben met de aard of het merk van de materialen of producten die in deze beschrijving ter informatie vermeld worden.

De wijzigingen zullen hoe dan ook uitgevoerd worden met materiaal of producten waarvan de kwaliteit, functionaliteit en prestaties minstens gelijk of hoger zijn. De wijzigingen zullen dan ook niet leiden tot appartementen met een kleinere oppervlakte of tot prijsaanpassingen.

## WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

### KEUZES DIE GEEN SUPPLEMENT MET ZICH MEEBRENGEN

De Koper heeft echter wel de mogelijkheid om voor de kleuren van bepaalde uitrustingen en basisafwerkingen te kiezen voor "varianten" (minstens 2) en dit zonder extra kosten.

De uitrustingen waarvoor er "varianten" bestaan, zijn de volgende:

- de kleur van het keukenmeubilair en het werkblad
- de kleuren van het sanitair meubilair,
- de kleuren van de vloer- en muurtegels.
- de keuze van de vloerbedekking.

### BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN EN WIJZIGINGEN

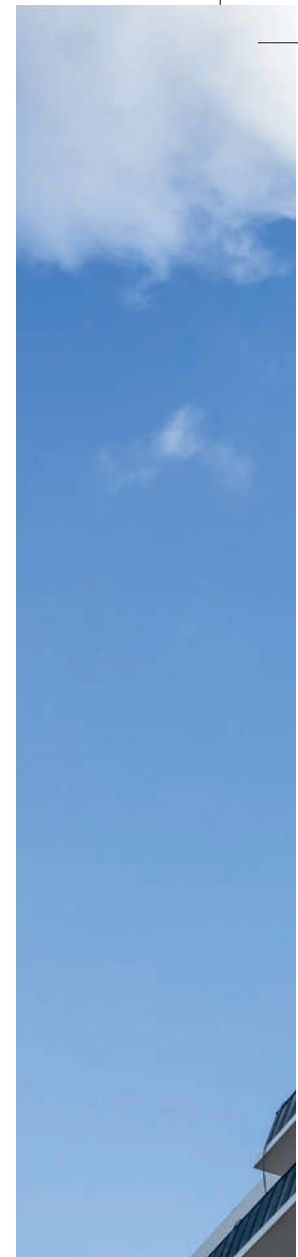
De bijkomende werkzaamheden die worden uitgevoerd op de uitdrukkelijke en geschreven vraag van de Koper worden opgeteld bij de verkoopprijs die is vastgesteld door de Coördinator.

Als de Koper de plannen van de privégedeelten wenst te veranderen, of als hij andere materialen wenst dan die beschreven in het bestek dat hem werd overhandigd, dient hij de Coördinator dat tijdelijk en schriftelijk te laten weten zodat de planning niet in gevaar komt.

Hij moet daarbij rekening houden met de belangrijke data in de werkplanning die hem tijdig door de Coördinator zullen worden meegedeeld.

De Koper kan altijd andere uitrustingen en materialen kiezen, maar uitsluitend binnen het voorgestelde productassortiment en bij de leveranciers die door de Coördinator zijn erkend en aangewezen.

De aanduiding "handelswaarde" of "winkelprijs", die in





dit document meermaals voorkomt, vertegenwoordigt de verkoopprijs aan particulieren van de op de werf geleverde of geïnstalleerde materialen, exclusief btw. Merknamen worden enkel ter informatie gegeven en zijn niet bindend.

Wanneer de Koper tijdens de uitvoering van het contract extra werkzaamheden bestelt, dan behoudt de Bouwheer zich het recht om de initieel geplande einddatum te verlengen. Dat uitstel kan extra kosten met zich meebrengen.

Wanneer er op vraag van de Koper elementen worden toegevoegd of gewijzigd ten opzichte van het basisproject, wordt de Koper een bedrag aangerekend dat de kosten dekt voor administratie en coördinatie die de Coördinator moet betalen als gevolg van die wijzigingen.

Er wordt een supplement van minimaal € 500 aange-

rekend voor de opening van het dossier. Daarbij komen nog honoraria ten bedrage van 10% van de kostprijs van de elementen die worden toegevoegd of gewijzigd (levering en uurloon).

Als de Koper het bestek definitief weigert of een nieuwe prijsstudie vraagt op basis van nieuwe keuzes, wordt hem € 500 dossierkosten aangerekend.

Wanneer ten slotte bepaalde wijzigingen extra werk vragen van de architecten of adviserende ingenieurs, zijn de kosten daarvan ten laste van de Koper. Deze worden hem ter goedkeuring voorgelegd voordat de uitvoering van de wijzigingen aanvangt.

Wanneer het gaat om belangrijke wijzigingen (bijvoorbeeld de verplaatsing van een wand, verandering van de indeling, enz.), dan moeten de architecten, de bouwheer en de studiebureaus ze goedkeuren en een nieuwe haalbaarheidsstudie uitvoeren.



## ALGEMEEN

Wijzigingen aan de structuur van het gebouw, de belangrijkste technische installaties (ventilatiesysteem, verwarming, ...), de architectuur, de gevels, de daken of de gemeenschappelijke delen, en in het algemeen alle wijzigingen die een aanpassing van de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning vereisen, zijn hoe dan ook niet toegestaan.

De wijzigingen moeten in elk geval de bestaande vergunningen naleven.

**Indien nodig kunnen de wijzigingen leiden tot een korting.**

**De Koper heeft 10 dagen om ze te aanvaarden of te weigeren. Gebeurt dat niet, dan worden de wijzigingen niet uitgevoerd.**

## WEGGELATEN WERKZAAMHEDEN

Wanneer er elementen worden weggelaten, of er gekozen wordt voor elementen waarvan de aankoop prijs van de leverancier lager is dan de vermelde (zonder plaatsing en zonder btw), wordt een bedrag afgetrokken dat gelijk is aan het verschil ten opzichte van de prijs in het bestek, verminderd met 30%. En dit per betrokken leverancier. Deze minwaarde wordt in rekening gebracht bij de eindafrekening.

Anderzijds mag de eindafrekening in geen geval negatief zijn.

De Koper die zelf wijzigingen wil uitvoeren of dat wil laten doen door een derde partij moet het plan ter goedkeuring voorleggen aan de Coördinator en verbindt zich ertoe deze werken pas uit te voeren na de voorlopige oplevering. Alle werkzaamheden die een invloed kunnen hebben op de stabiliteit en het omhulsel van het gebouw zijn verboden.

In geen enkel geval is het de Koper toegestaan om werken in het appartement uit te voeren vóór de voorlopige oplevering van het goed en de integrale betaling van de verschuldigde bedragen.

Als de Koper zelf werkzaamheden uitvoert, een onderneming vraagt om dat te doen of toestellen of meubelen installeert vóór de voorlopige oplevering, dan wordt dat beschouwd als een ingebruikneming van de woning en heeft dat de waarde van een voorlopige oplevering. Deze oplevering zal stilzwijgend en zonder opmerkingen zijn.

## UITVOERING VAN DE WERKZAAMHEDEN

Is er een akkoord, dan worden de werkzaamheden die besteld zijn door de Koper uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- Om een wijziging te kunnen uitvoeren, moet de Koper in elk geval het bestek en de bijlagen (plannen, technische beschrijvingen) die de Coördinator hem voorlegt voor akkoord tekenen.
- De Koper heeft 10 dagen om zijn ondertekende goedkeuring of zijn eventuele opmerkingen over te maken aan de Coördinator.
- Voor het bedrag van de ondertekende offertes voor het meerwerk (levering, arbeid en honoraria) wordt onmiddellijk een voorschot gevraagd van 50%. De overige 50% wordt uiterlijk op de dag van de voorlopige oplevering betaald.

Om geldig te zijn moet de communicatie tussen de Koper en de Bouwheer met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk gebeuren.

### Opmerkingen :

- ALLE WIJZIGINGSVERZOEKEN MOETEN WORDEN GERICHT AAN MEVROUW DIANE BUSSELEN. ENKEL OP AFSpraak.

Contact :

**Diane Busselen**

Residential Customer Advisor & Architect

Diane.busselen@eaglestone.be

Tel. +32 2 486 01 01

Gsm : +32 499 73 19 74

- De appartementen worden volledig afgewerkt verkocht. Het is dan ook niet toegestaan om een of meerdere onderdelen niet uit te voeren of de appartementen CASCO te verkopen.
- Als de eindafrekening lager is dan de winkelprijs in dit document, dan zal het verschil niet terugbetaald worden.







BESCHRIJVING  
VAN DE  
WERKZAAMHEDEN  
EN MATERIALEN

# BESCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN EN MATERIALEN

## RUWBOUW EN DAKWERKEN

### VOORBEREIDING VAN DE WERF

Alle voorbereidende werkzaamheden zoals toegang, installatie van de werf, voorlopige aansluitingen, afbakening van de werf, enz. zijn inbegrepen.

De nodige sonderingen en grondproeven worden uitgevoerd onder toezicht van het stabiliteitsbureau.

### GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN

Omvat alle grondwerken, de afgravingen en aanplantingen voor de funderingen, de toegangen en nivelleringen die noodzakelijk zijn voor de voltooiing van de constructie. De overtollige aarde wordt afgevoerd.

De funderingen worden gelegd volgens de plannen van het stabiliteitsbureau.

### RIOLERING EN WATERAFVOER

Het rioleringsnetwerk, ingegraven of opgehangen afhankelijk van de locatie (met name in de ondergrondse verdiepingen), wordt geplaatst in overeenstemming met de gemeentelijke en regionale reglementering. Het netwerk wordt geplaatst met de juiste diameters en hellingen en omvat inspectieputten en alle andere voorzieningen die nodig zijn om het netwerk te doen werken, te controleren en gemakkelijk te onderhouden.

### OPVANGEN VAN REGENWATER



Om de natuurlijke hulpbronnen beter te benutten en het milieu beter te beschermen, wordt het regenwater afkomstig van de daken van de gebouwen opgevangen in regentanks.

Het water uit deze tanks zal worden gebruikt om de binnen- en buitenbekkens te voeden voor het onderhoud van gemeenschappelijke delen en de landschapsarchitectuur.

### DAKEN



De platte daken worden uitgevoerd in beton. De isolatie van het dak wordt geplaatst op de dekplaat, op een dampscherm en onder een dichtingslaag bestaande uit meerdere lagen.

**De daken van de terrassen voor de wooneenheden van het gebouw zijn platte daken van het "groene" type.**







## STRUCTUUR

Het nodige onderzoek voor de structurele werkzaamheden wordt toevertrouwd aan het Stabiliteitsbureau, dat in deze materie gespecialiseerd is. De controle van de plannen en de uitvoering ervan wordt toevertrouwd aan een erkend controlebureau.

Deze post omvat alle structurele werkzaamheden met betrekking tot de stabiliteit.

De buitenwanden in de kelderverdiepingen worden behandeld tegen waterindringing. Door de aanwezigheid van een grondwaterlaag, is het bovendien mogelijk dat er water binnendringt op verdieping -2. Daarom worden er drainagetegels geplaatst, die het binnengedrongen water afvoeren.

De draagconstructie van de gebouwen wordt uitgevoerd in gewapend beton. Ze omvat de mantel, de balken en pijlers, de vloerplaten en de trappen in de gemene delen.

Het metselwerk in de kelderverdieping wordt uitgevoerd in betonblokken of gewapend beton volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

Het bovengrondse, dragende metselwerk wordt uitgevoerd in betonblokken en/of kalkzandsteenblokken, en het studiebureau bepaalt de dikte ervan.

De balkons worden ter plekke gegoten of geprefabriceerd aangeleverd en de aansluiting wordt voorzien van een thermische onderbreking.

Alle metalen structuren worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de Stabiliteitsbureau.

## METSELWERK EN WANDEN

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gipsen elementen van 10 cm dikte volgens de aanwijzingen op de plannen van de architect. In de vochtige ruimtes (badkamers, douches, wasruimte, ...) zijn de gipsblokken vochtwerend. De blokken worden afgewerkt met een dunne pleisterlaag. In de kelderverdiepingen worden de scheidingswanden uitgevoerd in onafgewerkte, niet geschilderde betonblokken.

### Opmerking

In het eerste jaar kunnen er kleine scheurtjes ontstaan in de gipsen elementen, wat te wijten aan het zetten van het gebouw. Dat fenomeen is aanwezig in alle constructietypes en stabiliseert met de tijd. Het is trouwens aan te raden om het appartement het eerste jaar niet te schilderen.

## THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

Om het comfort binnen de gebouwen te verzekeren, wordt er bijzondere aandacht besteed aan de thermische en akoestische isolatie. Daarbij worden de geldende normen en reglementen gerespecteerd.

### Opmerking

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

## THERMISCHE ISOLATIE :

DE ENERGIECONSUMPTIE VAN DE CONSTRUCTIE IS OVEREENKOMSTIG DE EPB-REGLEMENTERING DIE SINDS 2015 VAN KRACHT IS.

## AKOESTISCHE ISOLATIE :

De akoestische isolatie van het gebouw beantwoordt aan de eisen van de norm NBN S01-400-1.

### a) Horizontale isolatie:

Het principe van de zwevende ondervloer wordt toegepast in alle wooneenheden om de akoestische isolatie te verbeteren. Het geheel bestaat uit een eerste thermisch isolerende onderlaag, een akoestische isolatiemat en een afwerkingslaag waarop de uiteindelijke vloerbedekking wordt geplaatst.

### b) Verticale isolatie:

Dubbele muren en een akoestische laag verzekeren de isolatie tussen de appartementen.





De constructies worden zo gebouwd dat ze een akoestisch isolatieniveau bereiken dat overeenstemt met de normen die golden op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.

De Koper wordt erop gewezen dat hij de nodige voorzorgsmaatregelen moet nemen om te voorkomen dat de goede werking van de akoestische isolatie wordt verstoord.

## GEVELS

De gevelbekleding bestaat uit witte architectonische betonnen panelen.

De buitengevels ter hoogte van de parkeertoegang bestaan uit architectonische betonnen panelen of pleisterwerk.

Sommige gevels worden vervaardigd in panelen in composiet of metalen bekleding.

De bekleding wordt van de binnenmuur gescheiden door één of meer isolatiepanelen en een spouw voor de ventilatie, wat leidt tot een goede thermische isolatie.

De dorpels van de deuren, vensterdeuren en vensters worden uitgevoerd in architectonisch beton of in thermogelakt aluminium in de kleur van de kozijnen. De wandbekleding is eveneens in thermogelakt aluminium.

De materiaalkeuze en de kleuren zijn in overeenstemming met de keuze van de Architect, in overleg met de Coördinator, en zijn in overeenstemming met de bouwvergunning.

## BUITENSCHRIJNWERK



De kozijnen van de deuren en vensters in de gevels worden uitgevoerd in thermisch gelakt aluminium. De werfleider kiest de kleur, in samenspraak met de Coördinator.

De betimmering is water-, lucht- en winddicht zoals gevraagd door het controlebureau en overeenkomstig met de geldende normen, afhankelijk van de hoogte van de gebouwen en hun blootstelling aan de wind.

De vaste, opendraaiende, schuivende of draai-/kiepelementen zijn aangeduid op de plannen. De leuning in gelaagd glas worden op de kaders bevestigd volgens de aanwijzingen op de plannen. Alle glazen oppervlakken op de buitengevels zijn uitgevoerd in dubbel (of driedubbel) glas met verhoogde isolatie. De dikte en het type van de beglazing wordt bepaald op basis van hun toekomstige locatie, zodat ze beantwoorden aan alle eisen op het vlak van akoestiek en van water-, lucht- en winddichtheid.

De toegangsdeuren op de benedenverdieping zijn voorzien van glas en hebben kozijnen in thermisch gelakt aluminium. De binnendeuren van de sassen zijn voorzien van een deursluis.

De toegangsdeuren kunnen worden geopend met een badge of vanuit de wooneenheden door middel van een video-deurtelefoon.

De sectionaalpoort die toegang geeft tot de parkeergarages heeft een kleur die bij het gebouw past en kan worden bediend met een badge.

## TERRASSEN OP DE VERDIEPINGEN

De terrassen zijn afgewerkt met lichtgekleurde betonnen tegels, in een kleur en formaat gekozen door de Architect, op de daartoe geschikte dragende elementen (tegeldragers).

De balkons zijn gemaakt van geprefabriceerde architectonische betonnen elementen.

De schermen die de terrassen of balkons van elkaar scheiden, moeten bestaan uit een doorschijnend glaspaneel in een metalen thermogelakt kader en moeten aan de gevel en/of de grond worden bevestigd.

De leuning van terrassen, balkons en vensterdeuren zijn - afhankelijk van hun locatie - gemaakt van gelakte stalen profielen, gelaagd glas, gelakte stalen platen, roestvrijstalen of aluminium staven.



BESCHRIJVING  
VAN DE  
WERKZAAMHEDEN  
EN MATERIALEN

## SPECIALE TECHNIEKEN

### VERWARMING

De verwarming wordt individueel geïnstalleerd. Elk appartement heeft zijn individuele condensatiegas-ketel met zeer hoog rendement. De condensatiegas-ketels worden aan de muur bevestigd, hebben modulerende branders en zorgen ook voor warm sanitair water. De temperatuur van het water van de verwarming wordt geregeld op basis van de buiten-temperatuur en de vraag van de gebruikers.

De verschillende ruimtes worden verwarmd door wandradiatoren met een vlak voorpaneel van het type RADSON, HENRAD of gelijkwaardig. Thermostatische kranen regelen de radiatoren. In de vochtige ruimten komt een decoratieve radiator van het type handdoekdroger.



De gegarandeerde maximale binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van -8°C zijn:

- 21°C in de woonkamer en de keuken
- 24°C in de badkamer of douche
- 20°C in de kamers en bureaus,
- 18°C, niet geregeld in de hal en WC.

Daarnaast is er een programmeerbare kamerthermo-staat met een weekschema voorzien in de woonkamer van het appartement om de kamertemperatuur aan te passen.

Dankzij individuele meters kan de individuele consumptie van leidingwater gemeten worden.

### VENTILATIE

De appartementen worden mechanisch geventileerd volgens het dubbele fluxprincipe. Individuele ventilatiegroepen (stuwing en extractie) zorgen voor de aanvoer van verse lucht en de verwijdering van vervuilde lucht. Gemeenschappelijke leidingen voeren de lucht aan en af via het dak. De lucht afkomstig uit de vochtige ruimtes zoals badkamers, wc's en wasruimtes wordt gecompenseerd door de lucht die in de leefruimtes wordt gestuwd.

Via een warmtewisselaar met heel hoog rendement wordt de aangevoerde lucht voorverwarmd met de recuperatiewarmte van de verwijderde lucht. Zo kan het energieverbruik beperkt worden. De verwijderde lucht komt niet in contact met de aangevoerde lucht. Er is dus geen enkel risico op vervuiling.

Voor deze techniek moet de lucht vrij kunnen circuleren tussen de verschillende kamers langs de onderkant van de binnendeuren.

De ventilatieopeningen zijn van het ronde of rechthoekige type, speciaal bestudeerd voor woningen. In de warmere seizoenen maken de individuele dubbele fluxgroepen automatisch het "free cooling"-principe mogelijk.

#### Bemerkingen:

- De afzuigkappen zijn van het mechanische type met actieve koolstoffilter, waarbij de lucht niet naar buiten wordt afgevoerd.
- Als er een droogkast wordt geïnstalleerd, moet dat verplicht een condensatietoestel zijn.
- Open vuur is ten strengste verboden.

## SANITAIRE INSTALLATIES

### LEIDINGEN VOOR WARM EN KOUD WATER

Sanitair warm water wordt geproduceerd door een individuele condensatieketel (geplaatst in de wasplaats of in een daarvoor bestemde ruimte).

Dankzij individuele meters kan de individuele consumptie van leidingwater gemeten worden.

## AFVOERLEIDINGEN

De interne afvoerleidingen worden uitgevoerd in poly-ethyleen van een hoge dichtheid. De meeste buizen zijn verwerkt of verborgen in verticale kokers. Die afvoerleidingen verbinden elke voorziening met de openbare riolering.

## SANITAIRE UITRUSTING IN DE APPARTEMENTEN

Ter informatie wordt de plaatsing van de voorzieningen aangeduid op de plannen van de architecten. Voor de exacte locatie consulteert u het best de specifieke plannen van de plaatsing van de sanitaire voorzieningen in uw appartement.

Alle hieronder beschreven voorzieningen zijn te bezichtigen bij de handelaar aangewezen door de Coördinator.

De sanitaire ruimten zijn niet voorzien van sanitaire accessoires (houders voor wc-papier, borstel, enz.). In de appartementen zijn er ook geen specifieke voorzieningen voor personen met beperkte mobiliteit.

Volgens de plannen zijn dit de voorzieningen voor de badkamers, douches en wc's:

### WC :

- 1 hangtoilet in wit porselein met bril van het type "Villeroy & Boch O'Novo" ;
- 1 witte bedieningsplaat met 2 toetsen van het type "Grohe Skate Cosmo" ;



### Handenwasser :

- 1 handenwasser in wit porselein van het type "Clou Flush 3" ;
- 1 kraan voor de handenwasser van het type Paffoni Red ;



### Wastafel :

- 1 wastafel Memento céramique Villeroy & Boch (60, 80 of 120 cm) + handdoekdroger
- 1 thermostatische mengkraan "Paffoni Urban" zwart ;
- 1 spiegel SANIJURA met geïntegreerde ledverlichting ;



### Badkuip :

- 1 badkuip "D-code van Duravit" ;
- 1 mengkraan voor de badkuip van het type "Paffoni Urban" zwart ;





BESCHRIJVING  
VAN DE  
WERKZAAMHEDEN  
EN MATERIALEN

**Douche :**

- Douche: D-code van Duravit
- Douchedeur: INDA draaideur of douchewand Walk In Inda, zwart profiel

- 1 doucheset van het type "Paffoni Urban" zwart ;

**Gelieve te noteren dat alle bovenvermelde modellen kunnen worden vervangen door een gelijkaardig model.**





## ELEKTRICITEIT

### ALGEMEEN

De installatie voldoet aan de meest recente technische bepalingen, aan de AREI en beantwoordt aan de bepalingen van de elektriciteitsmaatschappij.

De hele installatie zal worden gecontroleerd door een erkend organisme.

De accessoires zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zijn standaard wit en van het merk "Niko" of gelijkwaardig, en worden ingebouwd in de appartementen.



In de niet-bepleisterde ruimtes (bijvoorbeeld parkings, kelders, enz.) is de installatie zichtbaar.

Lichtarmaturen worden wel buiten en in de gemene delen geplaatst, maar niet in de privégedeelten. Alle kamers van het appartement zijn voorzien van een fitting en een lamp.

Er wordt een kabelschema opgesteld en er komt ook een verdeelbord in de appartementen dat is uitgerust met automatische schakelaars en differentieelschakelaars.

De meters worden in de technische ruimte in de kelder verdieping geplaatst. Ze worden op de verdeelborden van de appartementen en gemene delen aangesloten.

De appartementen zijn voorzien van alle UTP-bekabeling.

De appartementen worden ook voorzien van optische kabels vanuit het Proximus-netwerk.

In de appartementen komen er geen specifieke voorzieningen voor personen met beperkte mobiliteit.

### GEMENE DELEN

De verlichting in de gemeenschappelijke hallen zijn ingebouwd in de valse plafonds of bevestigd aan het plafond en worden bediend door bewegingsdetectoren.

Ook de verlichting in de trappenhuisen wordt bediend door bewegingsdetectoren. De trappenhallen en doorgangen worden ook uitgerust met autonome verlichting om tijdens een stroompanne de evacuatie van personen mogelijk te maken.

Er komt een complete videofonie-installatie, wat zorgt voor comfort en nog meer veiligheid.

Die omvat:

- Aan de ingang van elke inkomhal van het gebouw een toestel met ingebouwde camera en luidspreker. Daarnaast is het toestel uitgerust met een rolmenu of toetsen met adressen waarmee elk appartement kan opgeroepen worden;
- in de hal van het appartement: een videofoon aan de muur met bel die de deur automatisch opent;
- Op de overloop van de appartementen: een bel-knop/appartement

De verlichtingsarmaturen in de gemene delen, garages en kelders worden geplaatst door de Bouwheer volgens de bepalingen van de Architect, het Studiebureau en de Coördinator.

De verlichting is gedeeltelijk beveiligd om tijdens een stroompanne de evacuatie van personen mogelijk te maken. De verlichting wordt bediend door bewegingsdetectoren of schakelaars met een controlelampje (technische ruimtes).

De deuren zijn beveiligd met een toegangscontrolesysteem en kunnen worden geopend met een badge. Het systeem is uitgerust met batterijen (48 uur) zodat de deuren niet ontsluiten bij stroomuitval. Als het brandalarm afgaat, worden alle beveiligde deuren op de vluchtroutes ontsloten.

De externe toegangsdeuren naar de vier appartementskernen zijn beveiligd met elektrische sloten. Deze sloten kunnen worden geopend met een badge of via de video-deurtelefoon.



De toegang tot de appartementskernen vanuit de kelder/verdieping/parkeerplaats is ook beveiligd met elektrische sloten die kunnen worden geopend met een badge.

Auto's of fietsen hebben toegang tot de parking via een sectionaalpoort.

Deze poort kan van buitenaf worden geopend met een badge. De poort sluit automatisch.

Bij het verlaten van de parking opent de deur van de parkeergarage automatisch dankzij een lus in de vloer of na een druk op de knop. De poort sluit automatisch.

## PRIVÉGEDEELTEN

Elk appartement is voorzien van een eenfasige meter met 2 actieve telwerken (dag- en nachttarief) in de "meter"-kamer in de kelder, en een verdeelkast die op een discrete en toegankelijke plaats (garderobe, toilet, wasruimte of keuken) wordt geïnstalleerd.

De specifieke installatieplannen en ook het aantal stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden opgesteld door het studiebureau. De plannen zijn aangepast aan de specifieke situatie van elk appartement. Ze primeren op de onderstaande beschrijving maar omvatten in het algemeen:

BESCHRIJVING  
VAN DE  
WERKZAAMHEDEN  
EN MATERIALEN**Inkomhal**

- 1 tot 3 lichtpunten + 2 schakelaars al naargelang
- 1 belknop aan de buitenkant

**Salon/Eetkamer**

- 2 lichtpunten + 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten al naargelang
- 1 RJ45-aansluiting
- 1 video-deurtelefoon

**Keuken :** we verwijzen naar het technische plan van het appartement in kwestie voor de inrichting van de keuken.

- 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- 1 of 2 dubbele stopcontacten werkblad (al naargelang)
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de vaatwasser
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 stopcontact voor de kookplaat
- 1 stopcontact voor de afzuigkap
- 1 stopcontact voor de microgolfoven (al naargelang)

**Wasplaats**

- 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 voeding verwarmingsketel
- 1 voeding ventilatiegroep (die elders geplaatst kan worden)

**WC**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

**Overloop**

- 1 à 2 lichtpunten + 2 schakelaars

**Kamer 1**

- 1 lichtpunt + 1 of 2 schakelaars al naargelang
- 4 stopcontacten, waarvan 2 bij de nachtkastjes

**Extra kamers**

- 1 lichtpunt met enkele schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 2 enkele stopcontacten

**Badkamer**

- 1 lichtpunt plafond en 1 voeding spiegel wastafel met bediening
- 1 enkelvoudig stopcontact naast de wastafel

**Doucheruimte**

- 1 lichtpunt plafond en 1 voeding spiegel wastafel met bediening
- 1 enkelvoudig stopcontact naast de wastafel

**Kelder**

- 1 lichtpunt dat in werking wordt gesteld door een bewegingsdetector

**Telefonie**

- 1 hoofdaansluiting op het distributienetwerk is voorzien in de wasruimte of woonkamer, afhankelijk van het type appartement, met voorbedrade buizen of leidingen tot aan het nog aan te sluiten stopcontact in de woonkamer

**Opmerkingen:**

De aanwezigheid van technische dienstleidingen betekent niet dat er later in de valse plafonds nog uitrustingen geplaatst mogen worden.

Als de Koper nog elementen wil inbouwen na de oplevering, dan kunnen de Bouwheer in geen geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade die deze installatie veroorzaakt.

De toestellen mogen niet zwaarder zijn dan 10 kg voor de valse plafonds.

Let wel, er worden geen autonome branddetectoren geplaatst in de appartementen. De Koper moet wat dat betreft de geldende wetgeving naleven afhankelijk van het gebruikstype van het gebouw.



BESCHRIJVING  
VAN DE  
WERKZAAMHEDEN  
EN MATERIALEN

## AFWERKING

### AFWERKING VAN DE PRIVÉGEDEELTEN

#### VLOEREN

De stalen van de vloerbekleding zijn te bekijken in het verkoopbureau of bij de handelaar die door de Coördinator wordt aangewezen.

In de woonruimtes/keukens, hallen, nachthallen en slaapkamers van de appartementen wordt de vloerbekleding uitgevoerd in gegoten bekleding zonder voegen op basis van polyurethaan. De kleur wordt door de Architect gekozen. De handelswaarde van deze bekleding bedraagt € 60/m<sup>2</sup>, exclusief btw. De plinten zijn in wit voorgeschilderd MDF. De Koper kan ook kiezen voor een vloerbekleding in halfmassief parket, waarvan de handelswaarde lager is dan of gelijk is aan voornoemd bedrag.

In sommige keukens en in de badkamers, toiletten en wasruimtes wordt de vloerbekleding uitgevoerd in grestegels van 60 x 30 cm (de kleur wordt door de Architect gekozen).

Waarde = € 40/m<sup>2</sup> winkelprijs, exclusief btw en plaatsing.

De scheiding tussen de tegelvloeren en de andere soorten bekleding wordt afgewerkt door middel van een aluminium of soortgelijk overgangsprofiel.

De vloer in de kelders bestaat uit glad beton.

#### MUREN

In de appartementen krijgen de muren in traditioneel metselwerk of betondoek een enkele plamuurlaag. Op de vloerbekistingen, de plafonds en het metselwerk in kalkzandsteen wordt een vliesachtige pleisterlaag aangebracht. De egalisering op de scheidingswanden gebeurt met gipsblokken en gipsplaten.

De appartementen worden opgeleverd met een grondlaag en een witte afwerkingslaag op de muren.

We merken op dat er zich, in de eerste jaren, krimp-scheurtjes kunnen voordoen ter hoogte van de voegen tussen de vloerbekistingen (of vloerplaten), als ook ter hoogte van de aansluiting van verschillende bouwmaterialen (muren, betondoeken, scheidingswanden, verlaagde plafonds, tegelvloeren, douchebak en badkuipen, enz.).

Deze scheurtjes vormen geen enkel gevaar voor de stabiliteit en moeten door de Kopers als dusdanig worden aanvaard. De scheurtjes kunnen door de Kopers op een heel eenvoudige manier worden dichtgemaakt (voegmateriaal).

In de badkamers en doucheruimtes worden de muren, al naargelang de configuratie van de appartementen, afgewerkt in witte tegels uit geëmailleerd aardewerk "Metro" van 7,5 x 15 cm.

Waarde = € 20/m<sup>2</sup> winkelprijs, exclusief btw en plaatsing. De voegen zijn in een donkere kleur. De definitieve kleur wordt door de Architect bepaald.

De muren van het toilet en van de wasruimte worden niet betegeld.

De muren van de privékeukens worden niet bepleist, noch geschilderd.

#### PLAFONDS

Alle binnenplafonds van de appartementen worden bepleist in functie van de ondersteuning.

Al naargelang het soort appartement krijgen bepaalde ruimtes een verlaagd plafond in gipsplaten. Dit biedt de mogelijkheid om de binnenventilatie van de appartementen te verbergen. Het betreft hier vooral sanitaire ruimtes, hallen en keukens.

Er worden geen verlaagde plafonds geïnstalleerd in de ruimtes waar zich een dubbele flux-toestel bevindt (meestal de wasruimte). En omdat de leidingen van de dubbele flux-groep in deze ruimte lopen, worden de plafonds ook niet bepleist. Als de dubbele flux-groep boven het toilet is geplaatst, wordt er hier een verlaagd plafond geïnstalleerd dat wordt bepleist.





Al naargelang de technische beperkingen behoudt de Bouwmeester zich het recht voor om andere verlaagde plafonds te installeren en om de niveaus onder het plafond, die op de plannen worden aangegeven, te wijzigen.

De appartementen worden opgeleverd met een grondlaag en een witte afwerkingslaag op de plafonds.

De plafonds van de privékeizers worden niet bepleisterd.

## BINNENSCHRIJNWERK

### TOEGANGSDEUREN

De toegangsdeuren van de appartementen zijn gepantserde, brandwerende deuren met ingebouwd kijkgaatje.

Ze zijn voorzien van een stalen beslag met een 3-puntsslot, veiligheidsbeslag, hengsels in roestvrij staal en anti-inbraakstrips.

Ze moeten nog worden geschilderd, de schilderwerken zijn in de prijs inbegrepen.

### Binnendeuren van de appartementen

De binnendeuren van de wooneenheden zijn houten deuren met tubespaanvulling. Ze zijn schilderklaar en worden bevestigd aan houten kozijnen en dagkanten. De deuren en kozijnen zijn niet geschilderd.

Het hang- en sluitwerk is van roestvrij staal.

De deuren zijn uitgerust met gewone sloten, sleutels voor klavierslot.

De keizers hebben een deur met slot. De deuren en kozijnen zijn niet geschilderd. Onder de deuren is er een vrije ruimte voor de ventilatie.

#### Opmerking:

Het eventueel weglaten van de deur tussen de hal en de woonkamer heeft een afwijking van de akoestische standaardnorm tot gevolg en betekent een vermindering van de akoestische prestaties van de toegangssas. Als er wordt gekozen om deze deur weg te laten, moet er een ontheffing worden ondertekend.

De vensterbanken worden uitgevoerd in witte kunststeen.



BESCHRIJVING  
VAN DE  
WERKZAAMHEDEN  
EN MATERIALEN

### Vensterbanken

De vensterbanken worden uitgevoerd in witte kunststeen.

## KEUKENS

De uitvoering en de plaatsing van de keukens worden toevertrouwd aan *The Kitchen Company*.

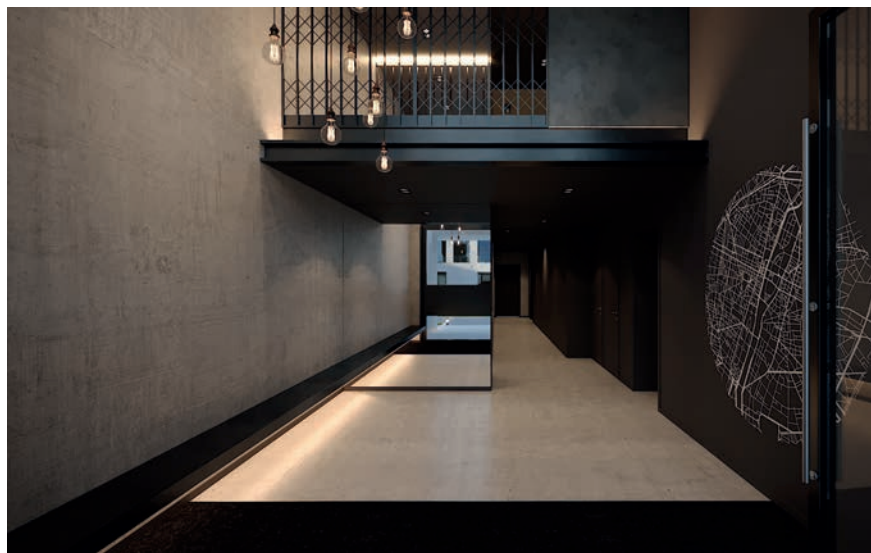
De keukens zijn van Duitse makelij en werden vervaardigd in een eigentijdse stijl. De voorkant van de lade- en kastdeurtjes is in melamine (keuze uit meerdere kleuren, mat of glanzend). Het werkblad is in kunststeen van het type "Silestone" van 20 mm dik. Ook hier is er een ruime keuze aan kleuren en persoonlijke afwerkingen. Het buffet wordt uitgevoerd in wit aardwerk van het type "Metro" en is beschikbaar in alle hoogtes. De voegen zijn in een donkere kleur. De kleur wordt door de Architect bepaald. De keukens zijn uitgerust met huishoudtoestellen van hoge kwaliteit van het merk SMEG waaronder, al naargelang het appartement, een vaatwasser, een kookplaat met 4 zones, een afzuigkap met recirculatie, een ingebouwde oven, een koelkast en een diep-

vriezer. De spoelbak is uitgerust met een thermostatische mengkraan.

Het budget en de inrichting van de keukens variëren al naargelang de afmetingen en de configuratie van de appartementen. The Kitchen Company bezorgt aan de Koper voor elke keuken een commercieel plan, een aanzicht en een gedetailleerde beschrijving van de geplande keuken. Als de Koper dat wenst, kan hij wijzigingen aanbrengen voor zover deze compatibel zijn met de planning.

Hiertoe moet hij contact opnemen met de leverancier en een afspraak maken in de expositiezaal van de keukeninstallateur in de Halsesteenweg 158 te 1640 Sint-Genesius-Rode (van maandag tot zaterdag tussen 9 u en 17 u). Tijdens een persoonlijk gesprek zal een adviseur de tijd nemen om de plannen van de keuken te tonen en alle mogelijke optimalisaties te bepreken. Alle wijzigingen die extra budget vereisen, worden gefactureerd in overeenstemming met het hierboven beschreven punt "Wijzigingen gevraagd door de Koper".





## AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### ALGEMEEN

De gemeenschappelijke delen worden op een eigentijdse manier afgewerkt; dit omvat de schilderwerken en het gebruik van kwaliteitsmaterialen.

### HAL EN DOORGANGEN

De plafonds en muren van alle bovengrondse, gemeenschappelijke delen worden geschilderd. In de bovengrondse doorgangen komt een akoestisch plafond, volgens het plan van de Architect. De deuren van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren van de appartementen, worden geschilderd. De kleur wordt bepaald door de Architect.

De bovengrondse hallen en doorgangen van het gebouw worden betegeld.

De hallen worden verlicht door plafond- en/of muurlampen (wordt door de Architect bepaald). Deze lampen worden bestuurd via bewegingssensoren.

Aan de ingang van de hal wordt, over de volledige breedte, een deurmat gelegd.

### TRAPPEN

De trappen die toegang geven tot de ondergrondse verdiepingen blijven onafgewerkt.

Alle trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton en worden voorzien van antisliptrapneuzen in neopreen.

De bovengrondse trappen zijn eveneens in geprefabriceerd beton, de muren worden geschilderd en de leuning zijn van staal.

### LIFTEN

Het gebouw is uitgerust met liften die alle verdiepingen bedienen, zoals op het plan wordt aangeduid.

Deze liften zijn van het "elektrische" type, hebben geen machineruimte en bedienen alle niveaus. De keuze gebeurt door de Coördinator, in samenwerking met de Architect en het studiebureau en in functie van de technische beperkingen ten gevolge van de eigenschappen van het gebouw.

Ze hebben een laadvermogen van 630 kg en zijn





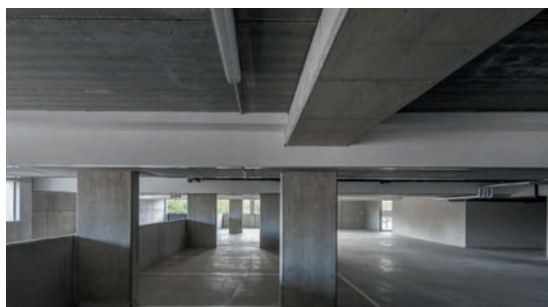
#### BESCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN EN MATERIALEN

geschikt voor personen met beperkte mobiliteit. Ze zijn uitgerust met alle veiligheidsvoorzieningen overeenkomstig de geldende Belgische en Europese normen. De deuren op de overloop en de deuren van de kooien zijn automatisch en schuiven volledig in. Ze zijn afgewerkt met een verflaag, waarbij de Architect de kleur bepaalt.

De liftkooi is voorzien van een handrail, verlaagd plafond, ledverlichting en noodbel. Elke lift is voorzien van een noodoproepsysteem met voorgeprogrammeerde nummers via een telefoonaansluiting met simkaart.

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

### ONDERGRONDSE VERDIEPINGEN



Vloeren in glad, monoliet beton of gladde ondervloer (conform het plan van de Architect) met geschilderde markeringen en nummering voor de parkeerplaatsen.

De verschillende technische lokalen worden niet-geschilderd opgeleverd.

De toegangsdeuren naar de liften en technische lokalen zijn brandwerende deuren, type REI 30 of 60 minuten, en zijn voorzien van een deursluis.

### BRIEVENBUSSEN



In alle 3 toegangen komen er brievenbussen in overeenstemming met de detailplannen van de Architect.

### BEWEGWIJZERING

In de gemeenschappelijke delen is er een bewegwijzering gepland. De bewegwijzering omvat de locaties van de technische lokalen, de veiligheidspictogrammen, de nummering van de toegangsdeuren, de nummering van de kelderdeuren, de aanduiding van de verdiepingen, de nummering van de bellen, enz.

### VEILIGHEID EN BRAND

De beveiliging wordt in hoofdzaak gegarandeerd door het plaatsen van een toegangscontrolesysteem via badge en veiligheidssloten met meerdere punten. Ook besteedde de Landschapsarchitect bijzondere aandacht aan de lichtsfeer die in de landschapsarchitectuur wordt geïntegreerd om zodoende elk gevoel van onveiligheid te vermijden. Op de tweede plaats is het aan de mede-eigendom om de interne veiligheidsregels op te stellen.

Wat brandgevaar betreft, is het gebouw uitgerust met een detectie- en beschermingssysteem dat voldoet aan de vereisten uit het rapport van de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Het gebouw is, conform de geldende normen, uitgerust met brandwerende deuren, brandblussers, haspels, ontluuchtingskoepels, veiligheidsverlichting, drukknoppen, sprinklers, ... Elk appartement is toegankelijk voor eventuele interventies van de brandweer.

Boven elke gemeenschappelijke trappenhal wordt er een rookafvoerbuis geplaatst die vanaf de gemeenschappelijke delen op de benedenverdieping kan worden geopend en gesloten.

De wooneenheden worden niet uitgerust met autonome rookdetectors (voor rekening van de Koper).



## E-DELIVERY

DE KOPERS VAN HET PROJECT ZULLEN KUNNEN GENIETEN VAN BRINGME, EEN E-DELIVERY SERVICE DIE GEDURENDE 1 JAAR DOOR DE COÖRDINATOR WORDT AANGEBODEN.



Bringme is een nieuwe manier om pakjes te ontvangen en te verzenden. Wat u ook heeft besteld (pakje, expreszending, boodschappen) en waar het ook vandaan komt, laat het leveren in de slimme Bringme Box van uw gebouw. Zelfs als u niet aanwezig bent, wordt uw zending afgeleverd en kunt u ze ophalen wanneer het u past. De Bringme Box doet alles zelf: ontvangen, tekenen en terugsturen.

Zodra er iets wordt geleverd, ontvangt de bewoner een bericht in real time via de mobiele applicatie. Hij hoeft dan alleen nog maar zijn Bringme Box te openen met zijn persoonlijke code.

De bewoner plaatst iets in de Bringme Box. Dan krijgt hij een unieke code die hij, via de mobiele applicatie of via sms, verstuurt naar de persoon die de zending komt ophalen. Vervolgens ontvangt hij een bericht waarin de ophaling wordt bevestigd. Wat een tijdswinst.

## TUINEN



Het landschapsconcept, dat wordt uitgewerkt door Landschapsarchitect JNC, richt zich op de inrichting van stadstuinen die nauw aansluiten op het aanpalende Nautilus-project en streeft ernaar om de hier ontwikkelde filosofie voort te zetten. Deze filosofie bestaat erin om een overgang te creëren tussen de

verschillende sferen die in de stad heersen en om een samenspel op te bouwen met de topografische dynamiek van het terrein. Dit idee werd in de praktijk omgezet door een onderscheid te maken in functie van de oriëntering van het project: meer mineraal in de buurt van de openbare weg en een spel met terrassen voor de overgang aan de kant van het kanaal. Het hart van het huizenblok geniet van een heuse hangende tuin, die uit verschillende minerale en plantaardige golven bestaat, op het platte dak boven de commerciële sokkel.

De tuin wordt met zorg aangelegd. De werkzaamheden omvatten de nivellering van de grond, de eventuele aanleg van reliëfs, de plaatsing van plantsubstraten boven op de ondergrondse constructies en de aanleg met planten die zijn aangepast aan de grond.

De bomen en planten zijn van topkwaliteit en hebben een hoge biologische waarde. De verschillende soorten passen perfect bij het beeld en de schaal van de tuinen. De planten en graspartijen komen op grond die bevorderlijk is voor hun groei en ontwikkeling.

Overeenkomstig de vraag van de gemeentelijke en regionale autoriteiten wordt het regenwater dat afkomstig is van de niet-toegankelijke daken en terrassen in een regentank opgevangen.

Een deel van dat water wordt gebruikt voor de kranten in de onderhoudslokalen en in de buurt van de hoofdingangen van het gebouw.

Nachtverlichting zorgt dan weer voor meer veiligheid en comfort in de gemeenschappelijke zones, van de openbare weg naar de binnenparkings en in de voetgangerszones in de gemeenschappelijke delen.

## ONDERHOUD VAN HET GEBOUW EN DE APPARTEMENTEN

De Bouwheer stelt een praktische, door het WTCB uitgegeven, gids voor het onderhoud van de gebouwen ter beschikking van de mede-eigenaars. Die zijn verplicht om de instructies in de gids te volgen. Het doel ervan is het onderhoud goed te organiseren en het risico op schade te beperken.





“Where the city meets the water”



ALGEMENE  
OPMERKINGEN

# ALGEMENE OPMERKINGEN

## WERFBEZOEKEN

Kopers of Kandidaat-Kopers of hun vertegenwoordigers mogen zich niet op de werf begeven zonder de aanwezigheid en de voorafgaande goedkeuring van de Bouwheer en de Coördinator. Ze zijn volledig verantwoordelijk voor eventuele ongevallen die zouden kunnen gebeuren tijdens het bezoek. Dergelijke ongevallen kunnen niet worden verhaald op de Bouwheer, de Onderaannemers, de Architecten of de Verkopers (of hun verzekeraars). Van hen kan ook geen schadevergoeding worden geëist.

## OPLEVERINGEN

De voorlopige oplevering houdt in dat de Koper akkoord gaat met de werkzaamheden die worden opgeleverd en sluit elk verhaal voor zichtbare gebreken uit. De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en de Architect, zoals vermeld in art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, gaat in op de dag na de voorlopige oplevering van elk onderdeel.

Als er zich, na de voorlopige oplevering, kleine barstjes in de muren of plafonds voordoen ten gevolge van de normale verzakking van het gebouw of van de uitzetting van de materialen kunnen deze niet worden beschouwd als een ontwerp- of uitvoeringsfout. De herstelling van deze barstjes is voor rekening van de Koper. De voorlopige en definitieve opleveringen vinden plaats overeenkomstig de bepalingen die in de basisakte en in de verkoopovereenkomst en koopakte worden beschreven.





## INGEBRUIKNAME VAN DE WOONGEDEELTEN EN ANDERE LOKALEN

De ingebruikname van een lokaal, een woonruimte of een compleet appartement kan niet plaatsvinden, om welke reden dan ook, vooraleer de volledige betaling is gebeurd, d.w.z.:

- de afgesproken prijs + eventuele supplementen na extra werkzaamheden die door de Koper werden aangevraagd;
- alle rechten, notariskosten, btw en belastingen;
- De ingebruikname van de woongedeelten (privé) en andere lokalen kan pas plaatsvinden als de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt aanvaard.

Bovenstaande paragraaf is ook van toepassing op de schilderwerken en de inrichting van de lokalen door de Koper of zijn huurder en voor de plaatsing van de meubelen of toestellen.

### *Opmerking :*

*Deze brochure werd minutieus en met de grootste zorg samengesteld.*

*Toch behouden we ons het recht voor om bepaalde wijzigingen aan het project aan te brengen om te voldoen aan eventuele veranderingen die door een overheidsinstantie worden geëist en ook aan eventuele wijzigingen van de afmetingen of keuze van de materialen die tijdens de voorbereiding en/of de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk blijken.*

*De uitzichten en kleuren worden u ter informatie voorgesteld, maar zijn in geen enkel geval contractueel bindend.*





## This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



EAGLESTONE

## Creating tomorrow's city together

Eaglestone is a leading player in real estate development and investment, mainly active in the field of residential, office and commercial properties, in Belgium and Luxembourg.

Developed by Eaglestone

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

STAY CONNECTED

