

COGIVA

Mercier

Mechelen

Verkoopslastenboek
Appartementen





“Wonen in een historisch pand op een unieke locatie is een kans
die je zelden krijgt. Dit pand heeft een ziel en een verhaal.
Het is een voorrecht om hier te kunnen wonen.”

A project by

COGIVA



COGIVA

[Weergave voorgevel]

Inhoudstafel

[01]	Ontwerp van Mercier in een notendop	7	[4.11]	Videofoon	21
[1.1]	De troeven	8	[4.12]	Verwarming en koeling	29
[02]	De gemeenschappelijke ruimtes	11	[4.13]	Schilderwerken	29
[2.1]	Inkomruimte	12	[4.14]	Één Sleutel	29
[2.2]	Comfortabele Fietsenberging	12	[4.15]	Ondergrondse Cascoruimte	29
[2.3]	Lifthal	12	[4.16]	Ondergrondse Autostaanplaats	29
[2.4]	Ondergrondse technische ruimtes	12	[05]	Materialisatie van de gemeenschappelijke delen	31
[03]	Het appartement	15	[5.1]	Gevels	32
[3.1]	Algemeen	16	[5.2]	Daken	32
[3.2]	Inkomruimte	16	[5.3]	Binnenafwerking gemeenschappelijke delen	32
[3.3]	Gastentoilet	16	[5.4]	Elektriciteit en verlichting	32
[3.4]	(Be)leefruimte	16	[5.5]	Brandvoorzieningen	33
[3.5]	Terras	18	[5.6]	Funderingen en gewapend beton	33
[3.6]	Keuken op maat	19	[5.7]	Omgevingsaanleg	33
[3.7]	Slaapkamer	19	[5.8]	Waterbuffering en riolering	33
[3.8]	Badkamer	19	[06]	Ontzorging	35
[3.9]	Berging/Kastenwand	19	[6.1]	Klantenbegeleiding	28
[04]	Materialisatie van het appartement	21	[6.2]	Lichtstudie	36
[4.1]	Binnenwanden, plafonds en pleisterwerk	22	[6.3]	Interieurbegeleiding	37
[4.2]	Vloerafwerking en -opbouw	23	[6.4]	Drop The Luggage Appartement (optie)	37
[4.3]	Binnendeuren	25	[07]	Afwerkingsfiches	39
[4.4]	Maatkast	25	[7.1]	Afwerking elektriciteit	40
[4.5]	Buitenschrijnwerk	25	[7.2]	Afwerkingsfiche  Neo Classic	41
[4.6]	Rookmelders	25	[7.3]	Afwerkingsfiche  Exclusive	42
[4.7]	Sanitaire inrichting	26	[7.4]	Afwerkingsfiche  Bespoke	43
[4.8]	Keuken	27	[08]	Algemene bepalingen	45
[4.9]	Slim appartement	28			
[4.10]	Energetisch performant gebouw	28			



COGIVA



[Weergave voorgevel]

[01]

Ontwerp van Mercier in een notendop

Aan het Kardinaal Mercierplein in Mechelen wordt de bestaande historische vleugel van de Hof van Egmont-site herbestemd. In dit klassevolle pand in neoclassicistische stijl wordt een luxueus woonproject gerealiseerd, 'Mercier' genaamd. Het gelijkvloers zal ingevuld worden met commerciële activiteiten en de verdiepingen erboven worden afgewerkt tot tien luxueuze appartementen.

Het gebouw is geklasseerd als een monument. Werken dienen steeds afgestemd te worden met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Mercier is opgebouwd uit:

- ✓ een bestaande ondergrondse kelder met ondergrondse cascoruimtes, huisvuilokaal en technische ruimtes;
- ✓ een gemeenschappelijke fietsenstalling op het gelijkvloers voor bewoners;
- ✓ twee commerciële ruimtes met afzonderlijke inkomruimte die indien gewenst samengevoegd kunnen worden;
- ✓ tien luxeappartementen;
 - acht luxeappartementen op verdieping 1 en 2
 - twee luxepenthouses met ruime terrassen
 - twee inkomruimtes

[1.1]

De troeven van Mercier

- ✓ Monumentaal ontwerp van a2o architecten.
- ✓ Historisch pand met erfgoedwaarde.
- ✓ Centraal en binnen de vesten gelegen in Mechelen, op de verbindingssas tussen het centraal station en de Bruul.
- ✓ Vlak bij de belangrijkste invalswegen naar Antwerpen en Brussel.
- ✓ Ruime parkeergelegenheid vlakbij (in Q-park Bruul).
- ✓ Hoge plafonds en veel lichtinval.
- ✓ Geothermisch verwarmingssysteem met warmtepompen.
- ✓ Individuele koeling in alle appartementen.
- ✓ Ruime, functionele terrassen.
- ✓ Energiezuinige appartementen (A-label) waardoor je vijf jaar lang geniet van 100% korting op de onroerende voorheffing.
- ✓ Keuze uit verschillende afwerkingspakketten:
 - ✚ Neo Classic
 - ✚ Exclusive
 - ✚ Bespoke
- ✓ Klanten- en interieurbegeleiding voor elk appartement.
- ✓ Een (be)leefkeuken op maat van je wensen.
- ✓ Duurzame materialen en doorgedreven detaillering van het ontwerp.





COGIVA

[02]

De gemeenschappelijke ruimtes

[Weergave voorbeeld]

MERCIER



[2.1] Inkomruimte

Mercier voorziet drie inkomruimtes ter hoogte van het Kardinaal Mercierplein. De commerciële ruimtes hebben een afzonderlijke inkomruimte centraal in het gebouw. Daarnaast zijn er twee afzonderlijke inkomruimtes voor de appartementen, deze beschikken over een trap en een lift. In de inkomruimtes wordt een gedeelte van de bestaande vloer verlaagd om via het straatniveau het gebouw te betreden.

De houten inkomdeuren zijn vormgegeven naar historisch model. De posities en vormgeving werden bepaald in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De inkomruimtes zijn afsluitbaar. De bezoeker heeft vrije toegang tot een sas, nadien kan hij via een bel op de videofooninstallatie de gewenste bewoner oproepen. Na opening van de inkomdeur krijgt de bezoeker toegang tot de lifthal. De buitendeuren zijn voorzien van een veiligheidscilinder en vijfpuntssluiting.

De aangepaste verlichting zorgt voor een veilig gevoel in de inkomruimte. Elke inkomruimte heeft een op maat gemaakte en ingewerkte vloermat.

Op maat gemaakte houten brievenbussen worden als geheel opgesteld in het sas. Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus met slot, geplaatst volgens de geldende postnormen.

Boven de brievenbussen wordt een spiegel voorzien. De inkomruimtes zijn voorzien van een verlaagd plafond om technieken in weg te werken.

[2.2] Comfortabele Fietsenberging

De fietsenbergingen zijn voorzien op de gelijkvloerse verdieping in de Faid' Herbestraat. De fietsenstallingen zullen ingericht worden met

een dubbellaags opbergsysteem. De overige ruimte kan naar believen door de mede-eigendom ingericht worden.

[2.3] Lifthal

Elke inkomruimte van de appartementen beschikt over een moderne liftinstallatie, die alle appartementen bedient.

De wanden, de vloer, het bedieningspaneel en het plafond van de liftkooi worden hoogwaardig afgewerkt. In het plafond wordt spaarzame ledverlichting gebruikt.

De lift is voorzien van een telefooninstallatie met gsm-module die 24/7 in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale.

De liften bedienen alle verdiepingen met uitzondering van de ondergrondse ruimtes.

[2.4] Ondergrondse technische ruimtes

De historische kelder bestaat uit één ondergrondse laag. Deze bestaande ondergrondse verdieping wordt casco opgeleverd. De bestaande kelder zal leeggemaakt worden. De bestaande muren blijven behouden. Er zal een nieuwe vloer worden gestort in vezelbeton. Bestaande technieken worden verwijderd. Nieuwe muren zijn voorzien in zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd) of beton en worden niet geschilderd. De huidige draagstructuur van de plafonds blijft behouden. De kelderverdieping is uitsluitend bereikbaar via een trap. In deze ondergrondse verdieping bevindt zich het huisvuillokaal, tellerlokaal voor water, elektriciteit en data alsook privatieve ondergrondse cascoruimtes. In de ondergrondse verdieping kunnen leidingen verlopen tegen het plafond.

Omdat de bestaande, historische kelder behouden blijft, wordt er geen waterdichtheid gegarandeerd.





COGIVA

[03]

Het appartement



[3.1] Algemeen

Elke bewoner is anders en heeft zijn specifieke wensen en noden. Daarom krijgt elk appartement een unieke identiteit en werkten we drie afwerkingspakketten uit. Bij aankoop van jouw appartement wordt een keuze gemaakt voor een welbepaalde afwerking:

-  Neo Classic
-  Exclusive
-  Bespoke

Deze drie vormgevingen werden opgemaakt door a2o Detail (interieurarchitectenbureau). Welke afwerking je ook kiest, het appartement is volledig en kwalitatief afgewerkt. Als je dat wenst, kan je het appartement nog verder aanpassen aan je noden en wensen.

Jouw klantenbegeleider zal samen met jou de afwerkingen en alle mogelijke wijzigingen bespreken en je hierbij adviseren.

In dit lastenboek wordt verwezen naar de afwerkingsfiche van het appartement. In deze fiche worden de budgetten vermeld die van toepassing zijn op jouw appartement.

[3.2] Inkomruimte

Naast de brandwerende inkomdeur van het appartement wordt een deurbel geplaatst. De deur is voorzien van een veiligheidscilinder, vijfpuntssluiting, een deurspion, een L-vormige inox kruk aan de binnenkant en een vaste deurknop aan de buitenkant. Langs de kant van de gemeenschappelijke gang worden deurbladen en plintkaders uitgevoerd, conform de afwerking van de gemeenschappelijke delen. In elk appartement is een ingewerkte vloermat voorzien.

[3.3] Gastentoilet

Het (gasten)toilet is voorzien van een hangtoilet met een rechthoekige bedieningsplaat (met spaarknop) en een bijbehorende toiletbril.

Het gastentoilet is standaard voorzien van een design handwasbakje met een koudwaterkraan.

[3.4] (Be)leefruimte

De interieurarchitect heeft voor elke vormgeving een ontwerp gemaakt waar er keramische tegel en/of parket wordt geplaatst. Het ontwerp benadrukt de ruimtelijke beleving en de kwaliteit van de units. De riante vrije hoogte benadrukt deze kwaliteit nog meer.

Dankzij de vloerverwarming zijn er veel mogelijkheden om het appartement in te richten.



[3.5] Terras

Elk appartement heeft een nieuw terras. Deze terrassen hebben een spijltjesbalustrade, gelakt in een kleur die past bij het geheel van het ontwerp en die werd gekozen door de architect.

De nieuwe terrassen op de eerste verdieping bevinden zich op het dak van de gelijkvloerse orangerie. Deze terrassen hebben geen opstap, met uitzondering van het raamprofiel. Ze zijn afgewerkt met keramische tegels. Het dak van de orangerie dat niet als terras is ingericht, wordt met een intensief groendak afgewerkt.

De nieuwe terrassen op de tweede verdieping zijn opgebouwd uit opgehangen stalen terrassen. Deze worden afgewerkt met hout. De terrassen hebben geen opstap, met uitzondering van het raamprofiel.

De nieuwe terrassen op de dakverdieping worden afgewerkt met keramische tegels. Deze terrassen hebben een opstap.

De juiste kleur en het type van keramische of houten afwerking wordt verder gekozen door de architect.

Elk nieuw terras heeft een buitenstopcontact. Daarnaast wordt een ledarmatuur voorzien aan de wand of het plafond.

Aan de voor- en zijgevels zijn enkele bestaande (decoratieve) terrassen aanwezig. Deze bestaande terrassen voldoen niet meer aan de regels en normen van toegankelijkheid. Daarom mogen ze niet betreden worden. Deze terrassen worden beschouwd als decoratief element van de voor- en zijgevels van het gebouw en zijn gemeenschappelijk, zoals in de basisakte wordt omschreven.



[Weergave detail achtergevel]

[3.6] Keuken op maat

In de verkoopprijs van het appartement is een volledig uitgeruste keuken voorzien, bestaande uit kastenensemble en elektrische toestellen. Deze functioneel ontworpen keuken wordt opgevat als een 'leefkeuken' en werd met aandacht voor detail uitgewerkt, waardoor ze een verfijnde uitstraling heeft. Essentieel bij het ontwerp was de functionaliteit en het gebruiksgemak.

[3.7] Slaapkamer

Alle slaapkamers krijgen een kwalitatieve vloerafwerking in parket en zijn ruimtelijk ontworpen om ook op lange termijn een zo groot mogelijke flexibiliteit te kunnen garanderen.



[3.9] Badkamer

Elke badkamer bevat kwalitatieve sanitaire toestellen. Als het appartement een tweede badkamer heeft, wordt de hoofdbadkamer en suite voorzien bij de masterbedroom.

De badkamers worden standaard voorzien van een handdoekdroger en vloerverwarming.

Daarnaast is er een budget voorzien om de badkamers uit te rusten met een douche en/of bad en een badkamermeubel met lade, spiegel en ledverlichting. De douchetubs worden drempelloos (max. niveauverschil 20 mm) geplaatst met het oog op een verhoogd gebruikscomfort.

[3.8] Berging/Kastenwand

Elk appartement beschikt over een berging of budget voor kastenwand met plaats voor de wasmachine en (condensatie)droogkast.

De berging of kastenwand bevat ook de collectoren van de vloerverwarming, koud en warm water, net als een laagspanningsbord en ruimte voor actieve data-apparatuur.



COGIVA

[04]

Materialisatie van het appartement



[Weergave penthouse A3.1]

MERCIER



[4.1] Binnenwanden, plafonds en pleisterwerk

De wanden en plafonds worden mee vormgegeven volgens de monumentale gevel. Er worden sierlijsten/molures voorzien op de plafonds.

Wanden

Omdat dit project een renovatie betreft, zijn er verschillende manieren van wandenopbouw. Er zijn enerzijds wanden die behouden blijven, anderzijds worden er nieuwe gemaakt. Deze nieuwe wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwsteen, betonblokken of gipskarton.

Er wordt een akoestische studie uitgevoerd om de akoestiek in de appartementen te waarborgen. In deze nota wordt het opgelegd om sommige wanden te ontkoppelen door middel van voorzetwanden. Alle gipskartonwanden worden voorzien van een achterliggende OSB-plaat zodat dingen op een eenvoudige manier verankerd kunnen worden op de muren.

Alle wanden worden afgelmd of voorzien van een pleisterlaag volgens de regels van de kunst.

In het gebouw zijn er betonnen kolommen aanwezig. Deze behoren tot de draagstructuur van het gebouw en dienen behouden te blijven. Deze kolommen blijven in het zicht en worden behandeld om aan alle normen te voldoen, hierdoor hebben de kolommen een iets ruwer oppervlak.

Plafonds

De bestaande betonnen draagstructuur blijft behouden, deze wordt behandeld om aan de huidige normen en regels te voldoen.

In de akoestische nota wordt een gedesolidariseerd afgedragen vals plafond met dubbele gipskartonplaten voorzien onder het bestaande betonnen plafond. Hierboven wordt nog extra isolatie voorzien.

De appartementen hebben een riante vrije hoogte. Op de eerste verdieping is er een vrije hoogte tussen de afgewerkte vloer en het betonnen plafond van circa 4 m. Het verlaagde plafond zal voorzien worden op 3,45 m.

De tweede verdieping heeft een vrije hoogte tussen de afgewerkte vloer en het betonnen plafond van circa 3,02 m. Er zal een verlaagd plafond voorzien worden op circa 2,80 m.

De derde verdieping bevindt zich onder het hellende dak, de vrije hoogte tot de nok bedraagt 3,98 m.

Er zijn delen waar het verlaagde plafond lager wordt voorzien, dit is terug te vinden op het verkoopsplan. Het plafond van de bergingen kan mogelijk niet worden afgewerkt om de toegankelijkheid tot de technische installaties te verzekeren. De overige plafonds worden afgewerkt met het verlaagde plafond.

De ruimte tussen het verlaagde plafond en het betonnen plafond wordt gebruikt om technieken en leidingen in weg te werken. In de plafonds zal er een toegangsluik aanwezig zijn voor onderhoud aan de ventilatie-units, dit is aangeduid op de verkoopsplannen.

[4.2] Vloerafwerking en -opbouw

Vloeropbouw

De vloeropbouw in het appartement is als volgt samengesteld, van boven naar onder:

- vloerafwerking (tegels of parket)
- afwerkingschape met leidingen vloerverwarming
- akoestische contactgeluidsisolatie
- thermische uitvullaag
- structurele vloerplaat in gewapend beton
- brandwerende spuitpleister of verflaag
- verlaagd plafond

Om de akoestische prestaties van de vloeropbouw te verhogen, wordt er gewerkt met het principe van een zwevende dekvloer.

De onderliggende akoestische contactgeluidsisolatie wordt rondom rond opgetrokken, zodat de zwevende chape nergens in contact komt met muren, betonpijlers, enz.

Vloerafwerking

De budgetten en materialen van de afwerkingen zijn in de afwerkingsfiche vermeld. Het verkoopplan geeft aan waar er parket en waar er keramische tegel is voorzien.



Parketvloeren

Neo Classic:



Er is een samengestelde parket voorzien: Europees eiken met planken van 15 cm breed met

wisselende lengtes. De planken hebben een dikte van 14 mm met een toplaag van 3 mm, tussen de planken zijn er v-groefjes. Het parket behoort tot een rustieke sortering, dit betekent dat alle knopen en kleurverschillen toegestaan zijn. Het parket is voorzien van een naturelolie en wordt verlijmd op de chape. Het parket wordt in combinatie met een standaard mdf-plint voorzien.

Exclusive:



Er is een samengestelde parket Europese eik, Bwood eik elegance. Deze planken zijn 18,2

cm breed en hebben een wisselende lengte. De planken hebben een dikte van 14 mm met een toplaag van 3 mm, tussen de planken zijn er v-groefjes. Het parket behoort tot een Elegance-sortering, dit is een Prime/bis-sortering met af en toe knoopje van maximaal 8 mm. Het parket is verkrijgbaar in verschillende oliekleuren en wordt verlijmd op de chape. Het parket wordt in combinatie met een verhoogde mdf/PU-plint uitgevoerd.

Bespoke:



Er is een samengestelde Europees eiken parket voorzien. Deze parket wordt

uitgevoerd in een Hongaarse punt van 12 x 66 cm. De NATURA Hongaarse punt heeft een dikte van 11 mm met een toplaag van 3 mm. Het parket heeft een verouderde getrommelde look en is geolied voorzien. Het parket behoort tot een naturasortering, dit betekent dat er gezonde knooppjes tot maximaal 15 mm en lichte kleurverschillen toegestaan zijn. Het parket wordt in combinatie met een verhoogde mdf/PU-plint uitgevoerd.

Keramische tegels

Het merendeel van de ruimtes is voorzien in parket. Enkel de badkamers, toiletten en bergingen zullen worden uitgevoerd in keramische tegels voor het gebruiksgemak en onderhoud.

Neo Classic:



Er is een hoogwaardige volkeramische gereflecteerde tegel, Copco scoop white,

voorzien van groot formaat (60 cm x 60 cm x 9 mm). Deze wordt gekleefd op de chape in een recht verband en ingevoegd met een bijpassende (kleur)voegmortel. De tegel wordt in combinatie met een standaard mdf-plint voorzien.

Exclusive:



Er is een hoogwaardige volkeramische gereflecteerde tegel, Geo ground Arena,

voorzien van groot formaat (90 cm x 90 cm x 9 mm). Deze wordt gekleefd op de chape in een recht verband en ingevoegd met een bijpassende (kleur)voegmortel. De tegel wordt in combinatie met een verhoogde mdf/PU-plint uitgevoerd.

Bespoke:



Er is een hoogwaardige volkeramische gereflecteerde tegel, Parmi concrete white,

voorzien van groot formaat (120 cm x 120 cm x 1 cm). Deze wordt gekleefd op de chape in een recht verband en ingevoegd met een bijpassende (kleur)voegmortel. De tegel wordt in combinatie met een verhoogde mdf/PU-plint uitgevoerd.



[4.3] Binnendeuren

Alle deuren in het appartement zijn voorzien van plintkaders, die in hetzelfde vlak van de plinten komen. De deurbladen zijn van het type 'tubespaan schilderdeur' en dus eenvoudig te schilderen. In de vormgeving Bespoke worden gelakte binnendeuren voorzien.

Elke binnendeur is voorzien van scharnieren en een deurkruk uit inox.

[4.4] Maatkast

In de appartementen 1.1, 1.4, 2.1 en 2.4 is er een budget voor een maatkast. Hier kunnen onder andere de technieken in weggewerkt worden.

[4.5] Buitenschrijnwerk

Als het mogelijk is, wordt het merendeel van het bestaande houten buitenschrijnwerk in voor- en zijgevels behouden.

In de achtergevel wordt de raamopening op zowel de eerste als de tweede verdieping gewijzigd: hier komt een nieuw houten buitenschrijnwerk. Beide zijn vormgegeven naar historisch model in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Ze werden door a2o architecten ontworpen in overeenstemming met de isolatie- en luchtdichtheidseisen, opgelegd door de EPB-verslaggever.

De ramen in de appartementen 3.1 en 3.2 worden in aluminium uitgevoerd, net zoals de ramen van de orangerie in het commerciële gelijkvloers.

De draai- of schuifrichting van het buitenschrijnwerk is aangeduid op de verkoopsplannen.

Alle ramen zijn voorzien van een glazen borstwering aan de buitenkant met uitzondering van diegene die uitgeven op het nieuwe terras of die in een dakvlak liggen. Voor alle ramen is er een natuurstenen venstertablet (carrara) voorzien. Aan het terras van penthouses A3.1 en A3.2 wordt een op maat gemaakte zonnewering voorzien conform het ontwerp van de architect.

[4.6] Rookmelders

Elke woning beschikt over een autonome optische rookmelder, conform de wettelijke bepalingen.

[4.7] Sanitaire inrichting

De aanvoerleidingen voor koud en warm water vertrekken vanaf de collector in de bergruimte en zijn weggewerkt in de thermische uitvullaag van de vloeropbouw. Ook alle afvoeren worden ingewerkt in die thermische uitvullaag.

Handdoekdroger



De badkamers van het appartement zijn uitgerust met een witte elektrische handdoekdroger.

De handdoekdroger wordt voorzien van een geïntegreerde individuele klokthermostaat.

Neo Classic:

Er is een mat wit designhandenwasser in elk toilet voorzien. Het lavabomeubel in de badkamer is opgebouwd uit een greeploos wit dubbel lademeubel in combinatie met een pushopening en inbouw lavabo.

Exclusive:

Er is een mat wit designhandenwasser in elk toilet voorzien. Het lavabomeubel in de badkamer is opgebouwd uit een greeploos eiken lademeubel in combinatie met een opzet lavabo. In de lavabo en de douche is er inbouwkraanwerk voorzien.

Bespoke:

Er is een betonnen designhandenwasser in elk toilet voorzien. Hetzelfde design is voorzien voor het dubbel lavabomeubel in de badkamer. Onder de spoeltafel is er telkens een ladekast voorzien. In de lavabo en de douche is er inbouwkraanwerk voorzien.

Wandafwerking/betegeling

De wandafwerking is aangeduid op het verkoopsplan.

De wandafwerking aan de douche wordt voorzien tot aan het plafond:

- over de volledige wand van de lange zijde van de douchetub
- over de breedte van de korte zijde van de douchetub

Rondom het hele bad wordt ook wandafwerking voorzien tot tegen het plafond.

Neo Classic:

Er is een witte gerectificeerde wandtegels voorzien van 60 cm x 30 cm.

Exclusive:

De volkeramische gerectificeerde vloertegel Geo Ground arena wordt door-getrokken in de wandbetegeling met een afmeting van 30 cm x 60 cm.

Bespoke:

Er is een naturel of blauwkleurige wandtegels van Marazzi Lume met afmetingen 6 cm x 24 cm voorzien.

[4.8] Keuken

De functioneel ontworpen keuken wordt opgevat als een 'leefkeuken'.

Toestellen

In het keukenconcept zijn volgende toestellen voorzien:

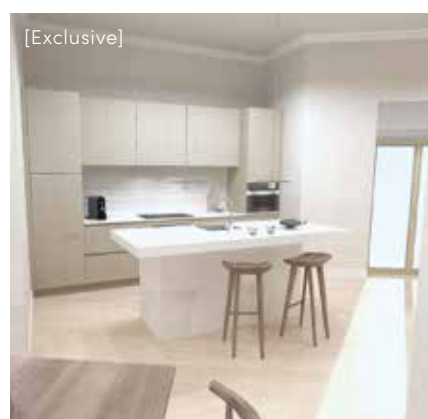
- recirculatiedampkap met ingebouwde verlichting en filters
- volledig ingebouwde Miele-vaatwasser
- Miele-inductiekookplaat
- Miele-combioven
- Miele-koelkast met geïntegreerd of afzonderlijk diepvriesvak

Elke vormgeving heeft een basisuitwerking van de keuken.

In de drie vormgevingen wordt telkens een afvalemmer en bestekindeling mee voorzien.

Het  Exclusive-pakket is verder uitgebreid met combistoomoven.

Bij  Bespoke is er ook een wijnkoeler en een heetwaterkraan voorzien.



[4.9] Slim appartement

Doordat er in het ontwerp veel aandacht is voor duurzaamheid, is de elektrische installatie slim gemaakt. Op deze manier is jouw appartement klaar voor de toekomst.

We hebben enkele evolutieve oplossingen uitgewerkt en geïntegreerd in het project om de elektrische installatie futureproof te maken. Dit zorgt ervoor dat je kan genieten van enkele functionele zaken die standaard inbegrepen zijn. Als gebruiker zal je in eerste instantie geen verschil merken. Met drukknoppen i.p.v. oude schakelaars kan je eenvoudig de lichten bedienen zoals vanouds. Maar, heb je al eens het gevoel gehad dat de bediening van een lichtpunt vanop een bepaalde plaats je niet helemaal bevalt? Wel, deze installatie biedt je veel meer flexibiliteit en mogelijkheden op het vlak van veiligheid, comfort en verminderd energieverbruik.

Bij de vormgeving Bespoke wordt een volledig domoticasysteem geïntegreerd waarbij verschillende functies standaard zijn inbegrepen. Zo zijn er enkele dimbare lichtkringen en kan je sferen maken en je audiosysteem aansturen.

De elektrische installatie beantwoordt aan de geldende voorschriften. De drukknoppen en stopcontacten zijn van eenzelfde merk (type Niko original of gelijkwaardig). De basis en de frontplaat zijn voorzien in dezelfde witte kleur. De nodige leidingen voor telefoon, kabel-tv en internet zijn aanwezig. Voor de lichtpunten is de voeding (kabel uit het plafond) voorzien.

Om de eenvormigheid van uitstraling van het gebouw te garanderen, worden er lichtarmaturen voor de terrassen en de gemeenschappelijke delen voorzien en gekozen door de architect.

[4.10] Energetisch performant gebouw

Om het niveau van een energetisch performant gebouw te behalen, zijn volgende maatregelen voorzien:

- een doordacht renovatieontwerp
- zeer sterk doorgedreven isolatie
- maximale luchtdichtheid van de units
- een individuele balansventilatie (type D) voor aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht
- beperkt elektriciteitsverbruik door het gebruik van energiezuinige toestellen
- een collectieve geothermische warmtepomp

De balansventilatie type D in het appartement zorgt zowel voor de toevoer van verse lucht in de leefruimte en slaapkamers als voor de afvoer van de vervuilde lucht uit de badkamer, het toilet, de keuken en de berging via plafond- of muurroosters. De balansventilatie is evenwel geen koeling.

De luchtdebieten van aan- en afvoer zijn nauwkeurig bepaald en afgesteld per appartement en per ruimte. Het appartement wordt maximaal luchtdicht uitgevoerd. Dit voorkomt de instroom van koude lucht via kieren en spleten die in een klassiek appartement het grootste warmteverlies veroorzaken.

Er wordt dan ook speciale aandacht besteed aan de detaillering en uitvoering van:

- de gevelaansluitingen
- het buitenschrijnwerk
- het doorvoeren van technische leidingen in kokers
- het doorvoeren van technische leidingen naar de gemeenschappelijke delen

Door de architecten en de EPB-verslaggever werd een concept uitgewerkt om te isoleren. Het merendeel van de muren dient aan de binnenkant van de gevel geïsoleerd te worden. Al deze ingrepen zorgen voor een erg laag E-peil met een A-label.

[4.11] Videofoon

De inkomdeur van het gebouw is voorzien van een videofoon. Bezoekers die zich aanmelden, worden rechtstreeks via deze videofoon verbonden met de bewoner. Deze videofoon is gekoppeld aan het domotica systeem.

[4.12] Verwarming en koeling

Er wordt gebruikgemaakt van een collectieve geothermische warmtepomp gekoppeld aan verschillende grondboringen. De gemeenschappelijke warmtepomp zal instaan voor de ruimteverwarming en -koeling van de appartementen en de commerciële ruimtes. Elk appartement zal in staat zijn om individueel te kiezen om te koelen of te verwarmen. Elk appartement zal wel een afzonderlijke teller hebben om het persoonlijke verbruik te kunnen factureren. De appartementen worden verwarmd en gekoeld met vloerverwarming. Al de appartementen zijn steeds uitgerust met een thermostaat.

De verwarmingsinstallatie is zo gedimensioneerd dat onderstaande temperaturen gelijktijdig in alle ruimtes behaald kunnen worden, rekening houdend met een buitentemperatuur van -8°C :

- leefruimte/keuken: 21°C
- slaapkamer: 18°C
- badkamer: 24°C

[4.13] Schilderwerken

De appartementen worden geschilderd afgewerkt. Standaard wordt een primer en een afwerking in twee lagen voorzien in een mat neutrale kleur. Deze kleur kan via de klantenbegeleiding verder beslist worden.

[4.14] Één Sleutel

Met één sleutel kan de bewoner de inkomdeur van het gebouw eenvoudig ontgrendelen, alsook de

voordeur van het appartement.

Ook de belangrijkste gemeenschappelijke toegangsdeuren van het gebouw kunnen met deze sleutel geopend worden.

Per appartement zijn er drie sleutels voorzien.

[4.15] Ondergrondse Cascoruimte

In de aankoop prijs is er een bijkomende cascoruimte voorzien in de ondergrondse verdieping. De ruimte is voorzien van een ledverlichtingsarmatuur met bewegingsmelder. De deur van de ruimte is een vlakke schilderdeur met een houten omlijsting met dekljst in MDF, voorzien van een deurkruk en een cilinderslot. Het geheel wordt geschilderd. De sleutel van de inkomdeur van het appartement biedt ook toegang tot de bijkomende ondergrondse ruimte.

De ondergrondse ruimte wordt casco in bestaande toestand opgeleverd. De bestaande kelder zal leeggemaakt worden. De bestaande muren blijven behouden. De bestaande technieken worden verwijderd. Nieuwe muren zijn voorzien in zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd) of beton en worden niet geschilderd. De bestaande plafonds van de gemeenschappelijke en/of privative ruimtes, en technische lokalen in de kelder zijn voorzien in beton (huidige draagstructuur blijft behouden). Er zal een nieuwe vloer worden gestort in vezelbeton. De kelderverdieping is uitsluitend bereikbaar via een trap. Omdat de bestaande/historische kelder behouden blijft, wordt er geen waterdichtheid gegarandeerd. In de ondergrondse verdieping kunnen leidingen verlopen tegen het plafond.

[4.16] Ondergrondse Autostaanplaats

Mercier beschikt niet over autostaanplaatsen. Op minder dan 100 meter is er de publieke parking Bruul. Hier kan je als bewoner een abonnement aankopen zodat je steeds parking hebt. Voor bewoners is er een korting voorzien.



COGIVA

[05]

Materialisatie van de gemeenschappelijke delen



[Weergave achtergevel]

[5.1] Gevels

De bestaande gevels worden bijna integraal behouden. Er zijn enkele wijzigingen die de architecten hebben vormgegeven met respect voor erfgoed en aandacht voor duurzame materialen, ritmiek en verhouding.

De geveldelen zijn afhankelijk van de erfgoedwaarde langs binnen of buiten geïsoleerd en aan de buitenkant, telkens afgewerkt met een bepleistering en schilderlaag. De bestaande gevels die behouden worden, zullen gereinigd worden.

Tussen de bestaande vleugels van het gebouw wordt op het gelijkvloers aan de achterzijde een uitbreiding voorzien in de vorm van een orangerie.

[5.2] Daken

Er wordt een concept toegepast waar het dak langs binnen wordt geïsoleerd. Dit concept wordt gedurende de werken goed gemonitord. Als het nodig is, wordt het concept aangepast en zal het dak langs buiten geïsoleerd worden.

Het bestaande hellende dak zal gereinigd worden.

Bij alle daken en terrassen zijn er bijkomend aan de regenwaterafvoer noodspuwers voorzien zoals voorgeschreven door de architect.

[5.3] Binnenafwerking gemeenschappelijke delen

De sfeer en de materialiteit van de gemeenschappelijke delen werden ontworpen door a2o architecten.

De wanden van de gemeenschappelijke delen worden gepleisterd en geschilderd volgens de regels van de kunst.

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een vloer in keramische of natuurstenen tegel en bijpassend gevoegd. In de gemeenschappelijke delen van de appartementen zal een lambrisering uit hetzelfde materiaal worden toegepast.

Tijdens uitvoering zal er door de architect gekozen worden om de trappen te bekleden met een keramische of natuurstenen tegel of om de trappen in het ter plaatse gestorte beton in het zicht te laten.

Ondergrondse bouwlaag:

De bestaande muren blijven behouden. Nieuwe muren zijn voorzien in zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd) of beton en worden niet geschilderd. De bestaande plafonds van de gemeenschappelijke en/of privatieve ruimtes, en technische lokalen in de kelder zijn voorzien in beton (huidige draagstructuur blijft behouden). Er zal een nieuwe vloer worden gestort in vezelbeton. De kelderverdieping is uitsluitend bereikbaar via een trap. Omdat de bestaande/historische kelder behouden blijft, wordt er geen waterdichtheid gegarandeerd. In de ondergrondse verdieping kunnen leidingen verlopen tegen het plafond.

[5.4] Elektriciteit en verlichting

De architecten hebben in samenspraak met het studie bureau van de technieken het verlichtingsconcept van de gemeenschappelijke delen vormgegeven. Alle gemeenschappelijke delen worden maximaal uitgerust met ledverlichting. De verlichting en bekabeling van het trappenhuis kan worden voorzien in opbouw als dat nodig is. Er wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien volgens de geldende brandweervoorschriften.



[5.5] Brandvoorzieningen

De brandveiligheid van het gebouw (detectie, preventie, signalisatie, brandhaspels, ...) wordt uitgevoerd conform de geldende normen en voorschriften ter zake.

met verschillende soorten groen. Tussen de terrassen van de tweede verdieping worden ook groenelementen voorzien

[5.6] Funderingen en gewapend beton

De bestaande fundering blijft behouden.

[5.7] Omgevingsaanleg

De gemeenschappelijke tuin wordt in samenspraak met de architect ontworpen. Er zullen groenzones aanwezig zijn in combinatie met een terraszone voor het commerciële gelijkvloers en een pad om de fietsenstalling toegankelijk te maken. Op de laatste vijf meter van de tuin is er een erfdienstbaarheid gevestigd, dit wordt ook opgenomen in de aankoopakte. Momenteel bevindt zich achter het gebouw een woonzorgcentrum, maar dat heeft aangekondigd te verhuizen. De achterliggende site wordt door de stad verkocht met een ontwikkelingspotentieel.

Het dak van de orangerie zal afgewerkt worden als een intensief groendak en dus beplant worden

[5.8] Waterbuffering en riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het hemelwater van de daken en het grijs en zwart afvalwater worden afzonderlijk afgevoerd. Dit stelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De diameters van de buizen zijn zodanig aangepast dat ze het debiet van alle regen- en afvalwater kunnen opvangen. In het rioleringsnet worden de nodige schep- en/of controleputten voorzien. Ze zijn uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

Het zwarte afvalwater wordt opgevangen in gemeenschappelijke septische putten alvorens het afgevoerd wordt naar de openbare riolering. Het hemelwater wordt volgens de hemelwaterverordening opgevangen in hemelwaterputten met voldoende capaciteit, en loopt verder af naar buffervoorzieningen. Een gemeenschappelijk kraantje is voorzien aan de fietsenstalling en is aangesloten op stadswater. Het opgevangen regenwater zal hergebruikt worden door de toiletten van het gelijkvloers.



COGIVA

[06]

Ontzorging



[6.1] Klantenbegeleiding

Alle appartementen hebben een hoge afwerkingsgraad en de basisuitrustingen werden zorgvuldig vastgelegd. Posities van wanden en deuren, de keuze van sanitaire toestellen, de indeling van de keuken en de positie van lichtpunten werden uitvoerig bestudeerd. De afwerking van je appartement is volledig beschreven in dit verkoopslastenboek en in de bijbehorende afwerkingsfiche.

Na aankoop van je appartement zal een van de klantenbegeleiders contact met je opnemen. Vanaf dat moment wordt je klantenbegeleider je persoonlijke contact en zal hij of zij je bijstaan gedurende het bouwproces, en dit tot aan de voorlopige oplevering van je appartement. Je klantenbegeleider zorgt voor de professionele omkadering en verwerking van de keuzes die jij maakt om je appartement op maat af te werken. Hoewel wij een mooie basisafwerking hebben voorzien, bieden wij je de mogelijkheid je appartement verder te personaliseren en je eigen keuzes te maken.

Om je zorgeloos te kunnen laten beslissen over eigen keuzes en bijkomende wensen, word je van bij het eerste contact met je klantenbegeleider wegwijs gemaakt in dit beslissingsproces. Voor elke keuze maakt je klantenbegeleider een offerte, die hij je ter goedkeuring voorlegt. Pas na je goedkeuring wordt je keuze verwerkt in het uitvoeringsdossier en gaat ze van start op de bouwplaats.

Uiteraard staat het je ook vrij om bepaalde werken in eigen beheer uit te voeren en voorziene afwerkingen te schrappen. Je klantenbegeleider zal je inlichten over de technische mogelijkheid van die keuze en jou een financieel voorstel op maat maken.

Als je afwerkingen schrapt, wordt 70% van de handelswaarde, zoals beschreven in de afwerkingsfiche, gecrediteerd. De werken die je als koper in eigen beheer uitvoert, kunnen worden aangevat na de voorlopige oplevering van je appartement.

Budgetten

De voorziene handelswaarde voor de volgende elementen is opgenomen in de afwerkingsfiche van het appartement:

- levering van de parketvloeren
- levering van de keramische vloertegels
- levering van de keramische wandtegels
- levering en plaatsing van de keukenkasten, -toestellen en -uitrusting
- levering van de sanitaire toestellen voor badkamer en toilet
- levering en plaatsing van de maatkast

Deze handelswaardes vormen de basis voor de verrekening van eventuele wijzigingen aan het appartement.

[6.2] Lichtstudie

Er wordt voor elk appartement in samenspraak met jou een lichtstudie opgemaakt door Cone Lighting. Als je dat wenst, zal deze leverancier je graag verder helpen met het kiezen van de juiste lichtarmaturen.



[6.3] Interieurbegeleiding

Het appartement kan aangekocht worden in 3 vormgevingen, opgemaakt door a2o detail. Uniek in dit project is dat je als koper via een persoonlijk traject advies op maat krijgt van a2o Detail. Hier kan je samen met een expert nadenken over hoe je het appartement wenst te beleven, waar er stopcontacten dienen te komen, welke materialen onderhoudsvriendelijk zijn en nog zo veel meer. Afhankelijk van jouw gekozen afwerkingspakket, worden enkele uren advies voorzien.

Vormgeving  Neo Classic voorziet één gesprek van 2,5 uur (mee inbegrepen in de verkoopprijs).  Exclusive biedt twee gesprekken van 2,5 uur en  Bespoke voorziet vier gesprekken van 2,5 uur. De gesprekken vinden plaats op het kantoor van a2o architecten. Er is enkel advies voorzien en dus geen tekenwerk. Als je een uitgebreidere interieurbegeleiding wenst, kan dit ook altijd met a2o Detail besproken worden.

Een voorstel op maat kan worden opgemaakt:

- uitwerking meubelplannen (dressings, ...) of uitwerking bijzondere interieurdetails (maatdeuren, ...)
- opmaak verlichtingsplan i.s.m. Cone Lightning
- bezoek toonzaal met koper
- ...

Dit voorstel is niet voorzien en zal apart gefactureerd worden aan de koper door a2o.

[6.4] Drop The Luggage Appartement (Optie)

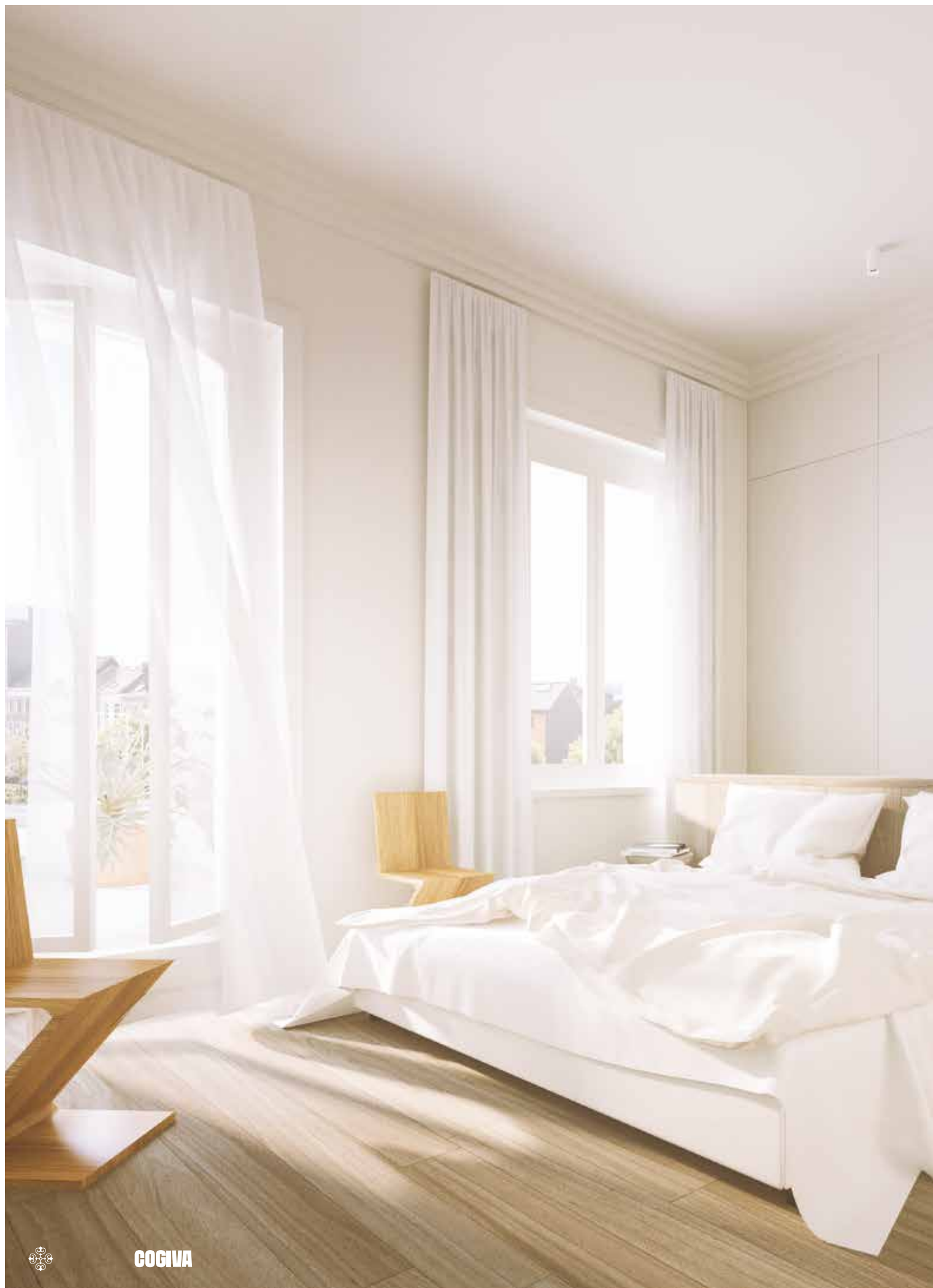
In de verkoopprijs zijn alle hierboven beschreven afwerkingen reeds inbegrepen. Via de klantenbegeleiding kunnen er meerwerken voorzien worden. Meerwerken zijn ten laste van de koper en vallen onder het normale btw-tarief.

Als je dat wenst, gaan we nog een stap verder in het ontzorgen en bieden we je de mogelijkheid om via de klantenbegeleiding jouw verhuis te regelen. Op deze manier hoef je bij de oplevering, of kort erna, enkel je deur te openen en te genieten van je afgewerkte nieuwe thuis.

Dit concept is niet voorzien in de verkoopprijs omdat iedereen hier een eigen invulling aan wenst te geven. Met de klantenbegeleiding wordt hiervoor een uurtarief afgesproken, ten laste van de koper.

Via de klantenbegeleiding kunnen alle afwerkingen die niet omschreven staan in dit lastenboek besproken en voorzien worden:

- gordijnen
- lichtarmaturen
- alarminstallatie
- screens
- audio-installatie
- los meubilair
- verhuissfirma



COGIVA

[07]

Afwerkingsfiches



[Weergave appartement A1.2]

MERCIER



[7.1] Afwerking elektriciteit

Volgende elektrische installatie is als basis voorzien (voor zover aanwezig in het betreffende appartement)

Inkomhal:

- 1 deurbelknop aan inkomdeur
- 1 enkel stopcontact
- 1 centraal lichtpunt bediend door schakelaar

Leefkamer:

- 2 centrale lichtpunten (bediend door 2 schakelaars)
- 2 centrale lichtpunten (bediend door 2 schakelaars)
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 dubbele UTP-aansluiting
- 1 aansluiting voor coaxdistributie
- 1 voorziening voor videofoon
- 1 aansluiting voor thermostaat

Keuken:

- 2 centrale lichtpunten (bediend door 2 schakelaars)
- 1 lichtpunt onder hangkasten (bediend door 1 schakelaar)
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 aansluiting voor de kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

Technische bergruimte:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact voor de wasmachine
- 1 stopcontact voor de droogkast
- 1 voeding voor de centrale verwarming
- 1 voeding voor de ventilatie-unit
- 1 zekeringkast elektriciteit + vertrek- en aankomstpunt voor data (coax en UTP)

Extra bergruimte (indien van toepassing):

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 dubbel stopcontact

Hoofdbadkamer:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 lichtpunt boven de spiegel (bediend door 1 schakelaar)
- 2 enkele stopcontacten bij de wastafel
- 1 enkel stopcontact voor handdoekdroger

Tweede badkamer (indien van toepassing):

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 lichtpunt boven de spiegel (bediend door 1 schakelaar)
- 1 enkel stopcontact bij de wastafel

Toilet:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)

Slaapkamer 1 met dubbelbed:

- 2 lichtpunten (bediend door 2 schakelaars)
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkelvoudige stopcontacten

Extra slaapkamer (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkelvoudig stopcontact

Hoofdterras (niet van toepassing op een eventueel tweede terras):

- 1 lichtpunt met armatuur (bediend door 1 schakelaar)
- 1 enkelvoudig, spatwaterdicht opbouwstopcontact

Nachthal:

- 2 lichtpunten (bediend door 3 schakelaars)

[7.2] Afwerkingsfiche Neo Classic

✓ Afwerking vloeren:	Eenheid	Prijs excl. BTW
Keramische tegel - Copco scoop white 60 x 60 De handelswaarde is gebaseerd op een gereficeerde keramische tegel, formaat max. 60/60 cm in normaal verband geplaatst, evenwijdig met de muur, bijpassend gevoegd.	m ²	€ 49,99
Parket - Parket eik naturel rustiek De handelswaarde is gebaseerd op een meerlagenparket geleverd.	lm	€ 49,99
Houten Plinten De handelswaarde is gebaseerd op een MDF-plint, wit geschilderde grondlaag.	lm	€ 6,00
✓ Afwerking wanden:		
Badkamer - TD wit mat 30 x 60 De handelswaarde is gebaseerd op een gereficeerde tegel met afmeting van 60/30 cm in normaal verband geplaatst, bijpassend gevoegd	m ²	€ 45,00
✓ Keuken		
Budget keuken De handelswaarde keuken is berekend op een kastenensemble met elektrische inbouwtoestellen geleverd en geplaatst cfr. de aangeleverde tekeningen door de aannemer.		€ 15.000,00
✓ Sanitaire Toestellen		
Budget 1 sanitaire cel		€ 7.500,00
Budget 2 sanitaire cellen		€ 12.500,00
✓ Binnendeuren		
Tubespaan - schilderdeur		
✓ Domotica		
Basismodule voorzien		
✓ Schilderwerken		
Primer en tweelaags voorzien		
✓ Interieurbegeleiding		
a2o Detail		2,5 uur

Onder 'handelswaarde' dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen, zoals weergegeven in de showroom van de door de Verkoper aangeduide leverancier inclusief levering niet geplaatst en exclusief BTW. De plaatsingskost is inbegrepen in de opgegeven waarden daar waar expliciet vermeld. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

[7.3] Afwerkingsfiche Exclusive

☑ Afwerking vloeren:	Eenheid	Prijs excl. BTW
Keramische tegel - Geo ground Arena 90 x 90 De handelswaarde is gebaseerd op een geresectificeerde keramische tegel formaat max. 90/90 cm in normaal verband geplaatst, evenwijdig met de muur, bijpassend gevoegd.	m ²	€ 69,99
Parket - parket Europese eik Bwood eik elegance De handelswaarde is gebaseerd op een meerlagenparket 18,2 cm breed geleverd.	lm	€ 119,95
Houten Plinten De handelswaarde is gebaseerd op een verhoogde mdf/PU plint, wit geschilderde grondlaag	lm	€ 20,00
☑ Afwerking wanden:		
Badkamer - Geo Ground Arena 30 x 60 De handelswaarde is gebaseerd op een geresectificeerde tegel met afmeting van 60/30 cm in normaal verband geplaatst, bijpassend gevoegd.	m ²	€ 45,00
☑ Keuken		
Budget keuken De handelswaarde keuken is berekend op een kastenensemble met elektrische inbouwtoestellen geleverd en geplaatst cfr. de aangeleverde tekeningen door de aannemer.		€ 25.000,00
☑ Sanitaire Toestellen		
Budget 1 sanitaire cel		€ 10.000,00
Budget 2 sanitaire cellen		€ 15.000,00
☑ Binnendeuren		
Tubespaan - schilderdeur		
☑ Domotica		
Basismodule voorzien		
☑ Schilderwerken		
Primer en tweelaags voorzien		
☑ Interieurbegeleiding		
a2o Detail		2 x 2,5 uur



[7.4] Afwerkingsfiche Bespoke

✓ Afwerking vloeren:	Eenheid	Prijs excl. BTW
Keramische tegel - Parmi concrete white 120 x 120 De handelswaarde is gebaseerd op een gereficeerde keramische tegel formaat max. 120/120 cm in normaal verband geplaatst, evenwijdig met de muur, bijpassend gevoegd.	m ²	€ 102,95
Parket - Frans eiken NATURA Hongaars punt De handelswaarde is gebaseerd op een Frans eiken meerlagenparket in Hongaars punt 12 x 66 cm met een verouderde afwerking.	lm	€ 152,50
Houten Plinten De handelswaarde is gebaseerd op een verhoogde MDF/PU-plint, wit geschilderde grondlaag.	lm	€ 20,00
✓ Afwerking wanden:		
Badkamer - Lume Rice naturel / bleu De handelswaarde is gebaseerd op een tegel met afmeting van 6 x 24 cm in normaal verband geplaatst, bijpassend gevoegd.	m ²	€ 79,95
✓ Keuken		
Budget keuken De handelswaarde keuken is berekend op een kastenensemble met elektrische inbouwtoestellen geleverd en geplaatst cfr. de aangeleverde tekeningen door de aannemer.		€ 40.000,00
✓ Sanitaire Toestellen		
Budget 1 sanitaire cel		€ 15.000,00
Budget 2 sanitaire cellen		€ 20.000,00
✓ Binnendeuren		
Tubespaan – gelakte deuren		
✓ Domotica		
Uitgebreid pakket voorzien		
✓ Schilderwerken		
Primer en tweelaags voorzien		
✓ Interieurbegeleiding		
a2o Detail		4 x 2,5 uur

Onder 'handelswaarde' dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen, zoals weergegeven in de showroom van de door de Verkoper aangeduide leverancier inclusief levering niet geplaatst en exclusief BTW. De plaatsingskost is inbegrepen in de opgegeven waarden daar waar expliciet vermeld. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

MERCIER



Vanaf eind 2025 worden de vesten volledig vernieuwd. Dit eerste toekomstbeeld van het Mercierplein doet al dromen. Er kunnen nog wijzigingen aan het ontwerp gebeuren. Kijk op www.denieuwevesten.be voor meer informatie. © SWECO/Buur



[08]

Algemene bepalingen

Dit lastenboekontwerp werd met de grootste zorg opgesteld en alles werd in het werk gesteld om het zo juist mogelijk te formuleren. Alle beelden in het lastenboek zijn slechts referentiebeelden ten informatieve titel. De merken kunnen onderhevig zijn aan verandering.

- [01] Het project zal beantwoorden aan de volgende prestatievoorschriften:
- de Belgische en Europese normen
 - de regels van goed vakmanschap
 - de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
 - de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
 - de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
 - de verordening van de Bouwtoelating
- De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de Kopers.
- [02] De datum van de voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de tienjarige aansprakelijkheid conform de Wet Breyne.
- [03] Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.
- [04] De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 procent werd betaald. Intussen dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper of diens vertegenwoordiger.
- [05] Het is niet toegelaten dat de Koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de Koper deze regel overtreedt, ontslaat de Koper de Verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

- [06] Het staat de Koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Koper. De Verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.
- [07] De Verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimten.
- [08] De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van boxen, staanplaatsen en/of bergingen is mogelijk indien technisch noodzakelijk.
- [09] De vloer van de ondergrondse verdieping is voorzien in vezelbeton. Barsten in de betonvloeren gevolg van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen. Aangezien dit een cementgebonden vloer betreft, zijn er kleurverschillen mogelijk.
- [10] Wanden in metselwerk worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de ingenieur stabiliteit. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van verschillende materialen. Lokaal kunnen kolommen in gewapend beton of staal voorkomen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief. In functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.
- [11] De vloeren worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton, welfsels, potten en balken of breedplaatvloeren. Ook de vloerplaten en eventuele balken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

- [12] Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van bijvoorbeeld de oriëntatie en de verdieping, en zal definitief per appartement worden vastgelegd na afronding van de bouwwerkzaamheden in een energieprestatiecertificaat (EPC). En dit op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerde studiebureau. Dit certificaat wordt na de voorlopige oplevering van het appartement en de definitieve EPB-aangifte overhandigd aan de Koper.
- [13] Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen boven en naast elkaar gelegen wooneenheden, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing en zal voldaan worden aan het Klasse C-comfort zoals beschreven in NBN S01-400-01.2022. Woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen) worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform de hierboven vermelde norm NBN S01-400-01.2022 én een thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving. Op elke verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.
- [14] Voor het niet-residentieel programma (handelsruimten op het gelijkvloers) zijn de gebruikte handleidingen de GRO-tool van het Facilitair Bedrijf (Vlaamse overheid) en de pre-norm prNBN S 01-400-3 'Akoestische criteria voor niet-residentiële gebouwen'.
- Gezien het een renovatie betreft met erfgoedkundige beperkingen, zijn de akoestische eisen een betrachting, eerder dan een strikte eis.
- In enkele situaties kan er worden afgeweken van het Klasse C-comfort zoals beschreven in bovenvermelde norm:
- Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat op de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie. De reductie wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de optioneel aanwezige tweede sasdeur. Het staat de koper vrij om een bijkomende deur te plaatsen om het Klasse C-comfort te bereiken.
 - Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt omdat het de geluidskwaliteit van de deur reduceert.
 - Mogelijke akoestische lekken door een verplicht behoud van elementen kunnen niet 100% uitgesloten worden.
- [15] De door de Koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie, zowel van de andere appartementen als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- [16] Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie zijn bij alle wooneenheden verplicht. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan. Eventuele latere afwerkingen en toevoegingen van de kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd te worden, conform NBN S01-400-01.
- [17] Pleisterwerken worden uitgevoerd conform TV 199 en TV 201. De wanden moeten door de schilder (aan te stellen door de Koper na voorlopige oplevering van het appartement) geplamuurd/afgewerkt worden om schilder- of behangwerken mogelijk te maken. Aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen, keukenkasten, ... worden aangewerkt, maar zullen door diezelfde schilder nog bijgewerkt moeten worden. Achter de leidingen aan collectoren wordt niet gepleisterd.

De esthetische kitwerken rondom het buitenschrijnwerk dienen door de schilder uitgevoerd te worden. De pleisterlagen laten een normale woningdecoratie toe. Kleine barstjes, putjes, hobbels of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerking van de schilder.

[18] Schilderwerken worden uitgevoerd conform TV 249.

[19] Als een tegel met afmeting groter dan 60 x 60 cm wordt gekozen, zal een supplement worden aangerekend voor de plaatsing van een ontkoppelingsmat, tenzij er in basis een groter formaat voorzien is.

[20] Gedurende de eerste twee jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd ten gevolge van doorbuigingen en van verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de Kopers. Ze kunnen bij een volgende decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de Kopers hersteld worden. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van het Buildwise zijn niet voorzien. Daar waar muurtegels zijn voorzien in de badkamer wordt een grijze cementpleister voorzien.

[21] In elke wooneenheid is een ingerichte keuken en badkamer voorzien. Het overige meubilair aangeduid op de plannen (zoals ingebouwde kasten, losstaand meubilair, ...) is louter informatief en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

[22] Er worden geen gordijnkasten of -rails voorzien. Daarnaast worden ook geen schouwen voor (gas) kachels of open haarden voorzien.

[23] Er wordt standaard geen alarminstallatie voorzien.

[24] Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs en mogelijke extra werken om het akoestische comfort te garanderen.

[25] De kwaliteit van de ontvangst van mobiele gsm-toestellen in het gebouw is afhankelijk van de provider en wordt niet gegarandeerd door de Verkoper.

[26] De Koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om het uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

[27] De afwerkingsmaterialen voor de publiekstoegankelijke ruimtes, evacuatiewegen, technische lokalen e.d. zullen voldoen aan de brandreactieklasse zoals voorzien in het KB dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.

[28] Indienstelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle-instantie.

[29] Als op verzoek van de Koper niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak, ...) evenals het geheel waarin deze verwerkt dienen te worden, via de Verkoper worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden. Bijgevolg kan het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de koper zelf in te staan voor keuring en indienstelling van de sanitaire installatie.

[30] De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren. Met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en

de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden als deze normen dit vereisen.

- [31] Het gebouw, zowel privatieve als gemeenschappelijke delen, wordt borstelschoon opgeleverd.
- [32] Als bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of als de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100 procent tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de Verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de Koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen. De Koper erkent het recht van de Verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen. De Verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen. In de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.
- [33] In het lastenboek wordt een aantal keer de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden: de particuliere verkoopprijs van de materialen, exclusief btw. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat, daar waar expliciet vermeld.
- [34] Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 procent. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

[35] Meetcode:

Meeteenheid: Vierkante meter (m²), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Toepassing:

- Bepaling van de oppervlakte van een appartement
- Bepaling privatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoning-project

Methode: In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:

- de buitenzijde van de buitengevels;
- de helft (as) van de muurscheiding tussen twee of meerdere appartementen;
- de helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

Inbegrepen:

- alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel uitmaken van de omtrek van het appartement;
- de schacht t.b.v. private technieken van de appartementen (alles behalve de ondergrondse parking);
- de open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m²

Niet inbegrepen:

- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
- de privatieve terrassen;

Meetcode Terras: oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

- [36] Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het Buildwise. Details hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopsovereenkomst.

[37] Er zijn geen verslagen van Monumentenwacht bekend. Als er verslagen worden opgemaakt gedurende de werken is het aan de eigenaars om aan de voorschriften te voldoen.

[38] Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen. Ook kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De Verkoper is ook niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de Koper.

[39] Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- De meterkasten en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (deze worden betaald per appartement, en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven), zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 10 procent voor wat betreft de nutsvoorzieningen. Ook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkaabels en buizen plaatsen, gebeurt op kosten van de Koper.

Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

- Alle keuringen voor water en elektriciteit zijn ten laste van de Koper. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen/keuringskosten ofwel aan de Verkoper voldoen ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen/keuringsorganen.
- De erelonen van architecten die door de Koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld.
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de Koper.
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de Koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, btw, aktekosten, kosten basisakte, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte. Alle voorgaande kosten zullen bij akte gefactureerd worden.

[40] Ingeval van tegenspraak tussen de onderhouden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1/ Basisakte
- 2/ Notariële aankoopakte
- 3/ Onderhandse verkoopsovereenkomst
- 4/ Verkoopslastenboek
- 5/ Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)







COGIVA



[Weergave voorgevel]

MERCIER





Keuze afwerkingspakket:

☐

Afwerkingsfiche  Neo Classic

☐

Afwerkingsfiche  Exclusive

☐

Afwerkingsfiche  Bespoke

Dit document werd opgemaakt te Keerbergen op
in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper,

gevolmachtigde

(handgeschreven "gelezen en goedgekeurd"

voorafgegaan door volledige naam en handtekening)



+32 15 800 679
welkom@cogiva.be
www.cogiva.be

COGIVA