

MECHELEN

Flora Gardens

“Ivo Cornelisstraat” – 2800 Mechelen

Verkooplastenboek

Info koper

Naam:

Adres:

Tel:

E-mail:

Info aankoop

Unit(s):

Datum:

Naam makelaar:

Projectgegevens:

“Flora Gardens”

Ivo Cornelisstraat

2800 Mechelen

Bouwheer / Verkoper:

Zuidkwartier Construct

Frankrijklei 2000 Antwerpen

Klantenbegeleiding :

IBO NV

Steenweg op Blaasveld 56, 2801 Mechelen

Inhoudsopgave

0.	Inleiding	4
1.	Ruwbouw	5
2.	Gemene delen - afwerking	7
3.	Privatieve delen - afwerking	9
4.	Buitenaanleg	15
5.	Algemeen	16

0. Inleiding

Flora Gardens is een duurzaam woonproject nabij het stadscentrum van Mechelen, voor zowel jong en oud.

Een project van 79 woonunits die kunnen genieten van de aangename pleintjes die de appartementen en de gezinswoningen met elkaar verbinden. Alle appartementen en woningen kunnen ook genieten van hun eigen privé terras en/of tuin.

Er is gekozen voor een klassevolle en frisse uitstraling in het materiaalgebruik. Lichte gevelstenen en een herkenbare balustrade kenmerken dit ontwerp.

Hoogwaardige basisafwerking is reeds vervat in de prijs, maar een aanpassing onder individuele begeleiding is steeds mogelijk.

In onderhavig lastenboek staat beschreven wat u kan verwachten van uw aankoop in dit project betreffende de voorziene constructiemethodes en afwerkingskeuzes.

1. Ruwbouw

1.1 Grondwerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

Het grondverzet gebeurt in het kader van de vigerende wetgeving en met respect voor een eventueel voorafgaandelijke milieu hygiënisch onderzoek. De zones waar geen grondverzet vereist is voor de realisatie van de bouw, werken of omgevingsaanleg, beschreven in onderhavige lastenboek, blijven onaangeroerd en in oorspronkelijk toestand.

1.2 Funderingen in (gewapend) beton

Het gebouw wordt geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de kwaliteit van de ondergrond en de rapportage na de grondsonderingen.

Een aardingsleiding wordt voorzien volgens de regels der kunst en vigerende wetgeving.

1.3 Riolering

De interne waterafvoer wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet, conform de decreten en wetgeving van toepassing.

Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC of gelijkwaardig. Ze worden met helling in volle grond op aangedamde aarde of verdicht zand geplaatst, conform de normen en wettelijke voorschriften.

Een scheiding tussen de riolering van het regenwater en afvalwater is voorzien, de aansluiting naar de publieke riolering gebeurt ook door de bouwheer in het kader van artikel 2.3.

Gezamenlijke infiltratieleidingen en -bekkens voor regenwater zijn voorzien volgens de wettelijke normen, deze bevinden zich o.a. naast de parking en/of in de (privatieve) tuinzones. Er is geen hergebruik van regenwater voorzien, enkel infiltratie.

De gezamenlijke septische putten bevinden zich onder de fietsenstallingen, in de parkeergarage of onder gemeenschappelijk domein, niet onder privatieve tuinen.

Eventuele wijzigingen in het tracé van de riolering tijdens de uitvoering van de werken zijn steeds mogelijk en worden desgevallend uitgevoerd volgens de keuze van de bouwheer in overleg met de ingenieur technieken en/of de architect.

1.4 Draagstructuur en binnenmetselwerk

De draagstructuur (muren, vloerplaten, balken, kolommen, trappen, ...) wordt op basis en met respect voor de architectuurplannen verder uitgewerkt en ontworpen door de ingenieur stabiliteit volgens de vigerende normering. De studie van de ingenieur stabiliteit heeft voorrang op de plannen van de architect.

In hoofdzaak wordt er geopteerd voor een massieve bouw waarbij de ingenieur gebruikt maakt van een combinatie tussen (gewapend) betonnen (prefab of ter plaatse gestort) elementen en gemetste muren in betonblokken, baksteen of kalkzandsteen.

Voor de scheidingsmuren tussen privatieve vertrekken wordt gewerkt met ontdubbelde muren (doorgaans in 2 verschillende materialen) voorzien van de nodige (akoestische of thermische) isolatie en volgens de voorschriften van de architect.

Niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in baksteen, betonblokken of gipsblokken volgens de voorschriften van de architect.

Technische ruimtes, het volledige niveau -1 en circulatietrappen die niet bepleisterd worden, worden afgewerkt in toestand van verzorgde ruwbouw (vb. meegaand gevoegd).

1.5 Gevelmaterialen

De gevels zijn voorzien in een combinatie van:

- Vlakken in lichtgrijs/lichtbeige genuanceerd gevelmetselwerk met ruw voegwerk opgebouwd volgens het principe van een spouwmuur met een isolatie conform de EPB-studie.
- Horizontale betonnen gevelbanden waar aangegeven op de plannen.
- De gevels lopen door op de rand van het openbaar domein in tuinmuren, muren van fietsenstallingen. De muren van fietsenstallingen die niet grenzen aan openbaar domein, zijn ofwel uitgevoerd in gevelmetselwerk, ofwel in zichtmetselwerk met betonblokken. Aan tuinzijde worden deze gekaleid in de kleur van het gevelmetselwerk.

1.6 Daken

Platte daken

- draagstructuur volgens studie stabiliteit
- een isolerende mortel geplaatst in helling volgens de voorschriften van de architect
- isolatie, conform de EPB-studie
- vereiste dichtingslagen
- i.f.v. het ontwerp wordt een ballastlaag (terras) of een groendak geplaatst conform de bouwvergunning

De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in kunststof.

De afwatering van de (in pandige) terrassen (verdiepingen) gebeurt via een individuele aansluiting op de afvoer of via spuwers. De afwatering van luifels en eventueel kleinere uitkragende terrassen gebeurt via spuwers.

Rookevacuatiekoepels

De traphallen van de appartementsgebouwen worden op het bovenste niveau voorzien van een aangepaste koepel/luik voor evacuatie van rookgassen voor zover bepaald en vereist in de voorschriften en het advies van de brandweer bij bouwvergunning.

1.7 Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken aluminium met dubbele beglazing met een Ug-waarde van maximaal 1.0 W/m² K. Dit volgens de plannen van de architect en studie van de EPB-adviseur en voorzien in een donkere, grijsbruine kleur. De zonnetoetredingsfactor van het glas wordt bepaald door de EPB-studie.

Ter hoogte van de terrassen en opengaande ramen (waar nodig volgens de norm) wordt een borstwering voorzien, uitgevoerd in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk in staal of aluminium volgens de gevelplannen. Ontwerp, uitvoering en kleur in overleg met en volgens de voorschriften van de architect.

De raamdorpels worden waar technisch mogelijk mee voorzien in hetzelfde aluminium schrijnwerk, zo niet (bij gelijkvloerse ramen) uitgevoerd in prefab beton.

Wijzigingen in het buitenschrijnwerk worden in geen geval toegestaan. Rolluiken en buitenzonnewering zijn niet voorzien. Buitenpoorten (bvb. fietsenstalling, eventuele tuinpoorten, ...) zijn voorzien in hetzelfde materiaal en kleur als de borstweringen.

2. Gemene delen – afwerking

2.1 Appartementengebouwen

De toegang en circulatiehallen van de appartementengebouwen (A, E, F, G1, I, J, L) op het gelijkvloers worden afgewerkt in harmonie met het gebouw, naar keuze van bouwheer en architect. Dit houdt in:

- Een keramische vloertegel met bijhorende plinten
- Bepoetste wanden, tevens geschilderd.
- Betonnen prefabbrappen met anti-sliprand
- Vereiste verlichting en bijhorende armaturen
- Brandpreventie volgens de voorschriften van de brandweer
- Elektrische toegang bedienbaar via videofoon in elk appartement

2.2 Woningen

De woningen zijn betreedbaar via een private inkomdeur die rechtstreeks uitgaat op openbaar domein of een gemeenschappelijk tuinpad.

- Brandpreventie volgens de voorschriften van de brandweer
- Er is geen videofonie voorzien voor de woningen, enkel voor woningen type K, waarvan de inkom zich bevindt aan een gemeenschappelijk tuinpad.
- Elke woning heeft een individuele brievenbus. De brievenbus bevindt zich naast de voordeur, als de voordeur rechtstreeks uitgaat op openbaar domein. De brievenbus bevindt zich op een collectieve plaats in de tuinmuur, indien de voordeur van de woning niet rechtstreeks uitgaat op openbaar domein. Beide zijn conform de voorschriften van bpost (eventueel verzameld per kern en huisnummer)

2.3 Technische lokalen

De technische lokalen (eventueel fietsenlokaal, berging, tellerlokalen, ...) worden afgewerkt in verzorgde ruwbouw. Verlichting, bijhorende armaturen en brandpreventie zijn voorzien waar nodig, in overleg met, en volgens keuze door bouwheer, architect en studie technieken. Meubilair/infrastructuur voor fietsenstalling in de collectieve ruimten of lokalen zijn niet voorzien.

2.4 Liften

Appartementengebouwen A, E, F, G1, I, J, L

Een lift per traphal is voorzien, alsook een gemeenschappelijke trap. Deze liften bedienen de verschillende verdiepingen en zijn van het type elektrisch met geïntegreerde machinesturing in de liftschacht en uitgevoerd volgens de vigerende normering. Afwerking en materialen worden gekozen door de bouwheer in overleg met de architect, in elk geval op elk verdiep voorzien van schuifdeuren.

Voor appartementengebouwen A, G1, I en J lopen de liften door tot in de parkeergarage.

Voor appartementsgebouwen E, F en L starten de trap en de lift op de gelijkvloerse verdieping. Om de parking te bereiken/te verlaten kan men gebruik maken van de gemeenschappelijke trappen en liften.

Gemeenschappelijke liften

Er zijn twee gemeenschappelijke liften voorzien die de parking verbinden met het gelijkvloerse niveau, deze doen ook dienst als fietslift. Deze liften bevinden zich in de gemeenschappelijke fietsenstallingen in de kelder. Deze liften bedienen enkel de parkeergarage en het gelijkvloers, ze komen bovengronds uit op straatniveau/tuinniveau. Ze zijn van het type elektrisch met geïntegreerde machinesturing in de liftschacht en uitgevoerd volgens de vigerende normering. Afwerking en materialen worden gekozen door de bouwheer in overleg met de architect, in elk geval op elk verdiep voorzien van schuifdeuren.

Deze liften zullen beveiligd worden via een codeklavier of sleutelslot zodat enkel bewoners van het project hiervan gebruik kunnen maken.

2.5 Trappen

Gemeenschappelijke trappen

Er zijn 3 trappen die de kelder verbinden met het gelijkvloerse niveau. Hiervan komen 2 vluchttrappen uit op straatniveau in gebouw G1 en gebouw J, zonder rechtstreekse toegang tot de lifthallen van de gebouwen zelf. In blok A komt de trap uit in het gebouw zelf, maar wordt de toegang in de kelder beperkt tot mede-eigenaars van het gebouw en de onderliggende kelderbergingen. De toegang tot de traphallen naar de kelder wordt ook voorzien van een slot zodat er geen vrije toegang tot de kelder is voor niet-bewoners via deze trappen.

De trappen zijn uitgevoerd in prefab-beton met ingewerkte anti-sliprand, de wanden/muren zijn in verzorgde ruwbouw afgewerkt, niet gepleisterd en geschilderd.

2.6 Ondergronds niveau (parking, gangen, kelderbergingen, ...)

Op niveau -1 worden ondergrondse parkeerplaatsen, privatieve kelders, circulatieruimtes en andere technische ruimten gerealiseerd.

Dit ondergronds niveau wordt volledig afgewerkt in verzorgde ruwbouw (o.a. zichtbaar beton, gepolierde vloer, meegaand gevoegd metselwerk en betonnen vloer en plafonds). Leidingen worden zichtbaar in opbouw uitgevoerd. Meubilair/infrastructuur voor fietsenstalling in de collectieve ruimten of lokalen zijn niet voorzien.

Aanduiding van de parkeerplaatsen is voorzien. De toegang van de wagens van de gelijkvloerse verdieping naar niveau -1 wordt gerealiseerd door een matig hellende inrit. Het eerste deel van de parking ter hoogte van de inrit, wordt voorzien als een open bezoekersparking waarop een erfdienstbaarheid van openbaar nut rust. Het privatieve deel van de parking wordt afgesloten door een sectionaalpoort, bedienbaar met een zender.

2.7 Binnendeuren

De inkomdeur van de appartementen, is een brandvertragende (EI₁₃₀) deur met mechanische meerpuntssluiting. De veiligheidsloten worden geïntegreerd in een sleutelplan: één zelfde sleutel voor inkomdeur van het gebouw en de appartementsdeur. De inkomdeur van het appartement zal langs de kant van de traphal geschilderd worden volgens de keuze van de bouwheer.

De gemeenschappelijke deuren van de traphal, kelders en technische lokalen zullen uitgevoerd worden in type tubespaan en afgewerkt volgens keuze van de bouwheer. Brandwerende deuren zullen geplaatst worden daar waar nodig, dit volgens de voorschriften van toepassing en de vereisten van de brandweer.

2.8 Elektriciteit

Ter aanvulling van de individuele installatie, is er een afzonderlijke installatie voorzien voor de vereiste elektriciteit en verlichting van de gemeenschappelijke delen, het ondergronds niveau en de liften. Een volledige noodinstallatie is voorzien in de gemeenschappelijke delen, daar waar nodig.

De verlichting van de gemeenschappelijke delen (parking, traphal, inkomhal) wordt uitgevoerd in een combinatie van bewegingsdetectoren, timer of drukknoppen.

2.9 Collectieve buitenruimte

De collectieve buitenruimte tussen gebouwen wordt aangelegd door de bouwheer. Verharding (volgens inplantingsplan) voorzien in betonklinkers of soortgelijk materiaal o.a. op de toegang voor voetgangers naar de gebouwen, en als ondergrond voor de bovengrondse fietsenstallingen. De overige zones worden voorzien van groenaanleg volgens de keuze van de bouwheer.

De strook langs de oostelijke perceelsgrens van blokken A, B en C wordt ingezaaid, er is geen verharding of verbinding met de (verhoogde) privatieve tuinen voorzien.

Indien vereist voor de stabiliteit, worden keerelementen voorzien ter hoogte van grote niveauverschillen tussen tuinen of tussen tuinen en collectieve delen. Functionele sfeerverlichting naar en in de bovengrondse fietsenstallingen is voorzien.

De bovengrondse fietsenstallingen worden uitgevoerd in combinatie betonsteen/gevelmetselwerk. Meubilair/infrastructuur voor het stallen van de fietsen in de collectieve ruimten of lokalen zijn niet voorzien.

Sommige woningen en gelijkvloerse appartementen hebben een terras met privaat genot dat zich bevindt in de collectieve buitenruimte. Deze terrassen worden omsloten door een groenaanleg-

Het nieuw aan te leggen openbaar domein betreft een autovrije straat met groenaanplantingen en maakt geen deel uit van de privatieve aankoop en dit verkooplastenboek. Het openbaar domein en het stadsbos worden overgedragen naar de stad Mechelen.

3. Privatieve delen – afwerking

3.1 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de watermaatschappij en is conform aan de geldende verordeningen.

De tellerlokalen met individuele tellers (zie ook art. 2.3) die zich in de kelderverdieping of op het gelijkvloers bevinden, bedienen de verschillende (woon)units via metalen -of kunststof leidingen.

De woningen kunnen een privatieve teller in de eigen inkomhal hebben.

De waterleidingen in de dekvloer zijn in kunststof met dubbele wand. De afvoerleidingen zijn in PVC, PP of gelijkwaardig.

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de levering & plaatsing van de sanitaire toestellen volgens de budgetten beschreven in bijlage in een door de BOUWHEER aan te duiden showroom.

In de toonzaal zal u de nodige inlichtingen en informatie worden verstrekt voor de keuzemogelijkheden. Voor een keuze boven de handelswaarde zal een verrekening worden opgemaakt

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene sanitaire toestellen.

3.2 Gasinstallatie

Er is geen gasaansluiting voorzien in dit project. Gashaarden of kookvuren op gas zijn dan ook niet mogelijk.

3.3 Verwarming

Elke (woon)unit beschikt over een individuele water-lucht-warmtepomp. Dit met een vermogen om bij -8°C buitentemperatuur in de leefruimte 22°C, in de keuken 22°C, in de hoofdbadkamer 24°C en in de slaapkamers 16°C binnentemperatuur te garanderen.

Het warm water wordt eveneens geproduceerd door de warmtepomp. De buitenunit van de warmtepomp bevindt zich op het bovenste dak van iedere (gestapelde) woning of ieder appartementsgebouw, de leidingen naar de binnenunit lopen via de gemeenschappelijke schachten. De binnenunit bevindt zich in de berging van het appartement, de binnenunit staat in voor de verwarming en de productie van het sanitair warm water.

Het hele appartement of de hele woning is voorzien van vloerverwarming, behalve in de technische bergingen en onder vaste installaties bvb. keuken.

De aantallen, afmetingen en inplanting van de vloerverwarming worden door de installateur bepaald. De uitzettingsvoegen in de vloer (elastisch gevoegd) worden door de installateur bepaald en dienen gevolgd te worden door de leverancier en plaatser van de vloerbekleding.

De verwarming wordt gestuurd via een digitale thermostaat in de leefruimte.

Andere verwarmingstechnieken zijn niet voorzien en ook niet mogelijk.

3.4 Ventilatie

Teneinde het energieverbruik in de gebouwde woon(units) te verminderen, werd er gekozen voor een mechanische verluchting met warmteterugwinning (systeem D) door plaatsing van technische voorzieningen op het dak, in het appartement (ventilatie-unit in de berging), in valse plafonds (indien aanwezig), in de wanden, vloerplaat of dekvloer. Dit conform de

vigerende ventilatienorm en EPB-wetgeving.

De geventileerde ruimten zullen worden voorzien van een rooster in de muur of in het plafond. Op deze manier, zullen niet enkel de vochtige ruimten, zoals badkamer, WC en wasplaats, mechanisch geventileerd worden, maar ook de leefruimten. De warmtewisselaars van dit systeem, recupereren zo gedeeltelijk de warmte die anders verloren zou gaan bij het gebruiken van een klassiek ventilatiesysteem. In technisch lokalen zoals de privatieve bergingen kunnen de vereiste technieken en leidingen zichtbaar en in opbouw worden uitgevoerd waar nodig.

De wettelijk verplichte ventilatieverslaggeving wordt voorzien door de bouwheer.

De dampkap in de keuken is van het type individuele dampkap zonder luchtafvoerleiding, maar met een techniek van recirculatie. In de keuze daarvan wordt u mee begeleidt door de leverancier van de keuken.

Voor de droogkasten is er geen verluchting voorzien. Een condensatiedroogkast is vereist. Hogervermelde technieken werken louter efficiënt bij een goed onderhoud door de koper na oplevering. De aanwezige filters dienen dan ook regelmatig gereinigd of vervangen te worden.

3.5 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt vanaf de teller en is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier en volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). De individuele tellers van de appartementen bevinden zich in een apart lokaal op het gelijkvloers of in de kelder. Bij de woningen bevindt de teller zich in de inkomhal. De hoofdschakelaar wordt geïnstalleerd volgens de voorschriften van toepassing en nabij de kast van de tellers. De elektrische installatie zal voor indienststelling gekeurd worden door een erkend organisme.

Een verdeelbord met de zekeringen en de verliesstroomschakelaar is voorzien in de (woon)unit. De inplanting hiervan wordt door de architect en ingenieur technieken bepaald, meestal in de berging.

De basisafdekplaten, de schakelaars en stopcontacten (merk Niko of gelijkwaardig) worden bepaald door de bouwheer.

De privatieve installaties en ruimtes beschikken niet over lichtarmaturen, met uitzondering van de lichtpunten op de terrassen, waarvoor type en inplanting bepaald wordt door de bouwheer. De overige lichtarmaturen kunnen niet worden toegevoegd aan onze opdracht en dienen door koper na voorlopige oplevering op eigen initiatief te worden voorzien. Inbouwverlichting in de (vaste) plafonds of wanden zijn niet mogelijk. Inbouwverlichting in valse plafonds kan ook enkel op eigen initiatief van de koper na de voorlopige oplevering, behoudens dit niet in conflict komt met de technische leidingen in dit plafond.

Een videofooninstallatie zal elk appartement koppelen aan de inkomdeur van het gebouw.

De (gestapelde) woningen zijn, tenzij anders vermeld, niet voorzien van videofonie maar beschikken wel over een gewone deurbel.

Een kabel, type Coax en een kabel type UTP (in functie televisie/telefonie) – behoudens aanpassen van kabeltype door telecommaatschappijen - is voorzien tussen een lokaal in de gemeenschappelijke delen en het lokaal van het verdeelbord van elk appartement. Het initiatief en kosten van aansluiting door de teledistributie maatschappijen zijn ten laste van de koper in functie van de abonnementskeuze.

De elektrische uitrusting varieert per appartement, dit in functie van het plan. De voorziene configuratie is minstens als volgt (indien de ruimte op het plan staat ingetekend):

- Monofasig 230V
- Leefruimte:
 - 6 stopcontacten
 - 1 x coax
 - 1xRJ45 met dubbel aansluitpunt
 - 2 x 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 1 x videofonie (binnenpost, enkel voor appartementen)
- Keuken:
 - 4 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x stopcontact frigo met vriesvak
 - 1 x aansluiting kookplaat
 - 1 x stopcontact dampkap
 - 1 x stopcontact microgolf
 - 1 x stopcontact oven
 - 1 x stopcontact vaatwasser
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- Inkomhal:
 - 1 x stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- Nachthal:
 - 1 x stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- WC:
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- Badkamer:
 - 2 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
 - 1 aansluiting lichtpunt boven lavabomeubel met aparte schakelaar
- Hoofdslaapkamer:
 - 3 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x coax
 - 1xRJ45 met dubbel aansluitpunt
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- Extra slaapkamer:
 - 3 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- Bergplaats:
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
 - 1 x stopcontact binnen-unit warmtepomp
 - 1 x stopcontact ventilatie-unit
 - 1 x stopcontact wasmachine
 - 1 x stopcontact droogkast
 - 1 x stopcontact internet/telefonie/data
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
- Terras (enkel voor het hoofdterras):
 - 1 x lichtpunt met schakelaar en verklikker (binnen)
 - 1 lichtarmatuur te bepalen door bouwheer
- Kelder (indien van toepassing):
 - 1 x lichtpunt op collectieve bewegingsdetectie (op gemeenschappelijke teller

en per zone van gegroepeerde kelders)

In overleg en onder begeleiding van de keuzebegeleider kan de koper de inplanting en positie van de elektrische uitrusting naar eigen keuze bepalen voor zover de planning dat toelaat. Toevoeging aan die uitrusting (stopcontacten, lichtpunten, ...) zijn mogelijk voor zover die de voorzien installatie niet verzaagd en indien technisch mogelijk. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

3.6 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Om het E-peil te behalen wordt er een PV installatie geplaatst op de hoofddaken die eigendom zal zijn en zal worden uitgebaat door een energie service bedrijf, en zal gebruikt worden voor de laad infrastructuur voor elektrische auto's.

Indien gewenst door de koper kunnen er in functie van de beschikbare oppervlakte op het hoofddak, de beperkingen volgens de statuten en de stedenbouwkundige verordening, als betalende keuze mogelijkheid additionele fotovoltaïsche zonnepanelen worden aangeboden.

3.7 Pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds worden uitgevoerd in pleisterwerk. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. Alle buitenhoeken zijn voorzien van metalen hoekprofielen.

Wanden in gipsblokken of plafonds op breedplaatvloeren worden voorzien van dunpleister.

De retours van de ramen worden uit gepleisterd. De bekleding rond de ramen van de niet-gepleisterde ruimten wordt uitgevoerd in hout. Afwerking met gipsplaten, waar nodig in functie van de speciale technieken, zullen volgens de voorschriften van de fabrikant uitgevoerd worden. In de bergingen blijven de technische voorzieningen zichtbaar.

Alle pleister -en gipsplaatwerken worden opgeleverd "klaar voor de schilder". Herstellingen, opschuren, licht uitvlakken en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd op initiatief van de klant na de oplevering. Ook de schilderwerken zelf in het privatieve gedeelte zijn niet voorzien.

3.8 Dekvloer en vloerisolatie

Een zwevende dekvloer is voorzien in de appartementen; dit wil zeggen dat de dekvloer gescheiden is van de betonplaat door een akoestische isolatie, afhankelijk van de kenmerken en inplanting van de (woon)units en volgens de voorschriften van de ingenieur EPB, studiebureau akoestiek en de architect.

3.9 Tegelwerken

Een vloerbekleding in keramische tegels met een handelswaarde (HW) van 40 €/m² excl. BTW is voorzien in volgende ruimtes:

- (Open) keuken
- Bad -en douchekamers (indien aanwezig)
- Toilet

De plaatsing van de vloertegels is voorzien volgens standaardformaten (45x45 cm) en recht verband (voeg op voeg) met grijze voeg. In badkamers, keukens, toilet en natte bergingen, zijn er bijhorende plinten (HW van 9,00 €/m excl. BTW) voorzien. In de leefruimtes, nacht- en

inkomhallen zijn er bijhorende mdf-schilderplinten voorzien.

Wandbekleding in keramische tegels met een handelswaarde (HW) van 40 €/m² excl. BTW zijn voorzien in volgende ruimtes:

- op de muren rond de douche (tot bovenzijde douchedeur, enkel ter plaatse van de douche zelf)

De plaatsing van de wandtegels is voorzien volgens standaardformaten (20x20 cm of 25x45 cm) en recht verband (voeg op voeg) met witte of grijze voeg. Waar nodig wordt een cementering (i.p.v. pleisterwerk) of waterdichtingsmat voorzien voor de plaatsing van de wandtegels.

3.10 Raamtabletten

Omwille van luchtdichtheid, worden de ramen rondom rond uitgewerkt met pleisterwerk. Er zijn geen raamtabletten voorzien.

Bij terrassen waarbij er een opstap is naar buiten, wordt er wel een raamtablet in MDF of gelijkwaardig voorzien.

3.11 Hout

Een vloerbekleding in parket met een handelswaarde (HW) van 40 €/m² excl. BTW is voorzien in volgende ruimtes:

- Inkomhal
- Leefruimte (incl. eetruimte)
- Nachthal (indien aanwezig)
- Bureau ruimtes zoals aangeduid op verkoopplan
- Slaapkamers

Bijhorende mdf-schilderplinten zijn voorzien.

De keuzemogelijkheden voor de samengestelde parketvloer zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier.

3.12 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn van type tubespaan, vlak "klaar voor de schilder", voorzien van een standaard alu-kruk en standaard hang- en sluitwerk, hoogte deurbladen 2m11. De bekleding en omlijsting zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene binnendeuren.

De binnentrappen in de woningen zijn voorzien in beuk met open of gesloten treden. Langs 1 zijde wordt er een handgreep of balustrade voorzien.

3.13 Keuken

Het ontwerp en de opstelling van keuken, inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, wordt informatief aangeduid op het verkoopplan en verder in detail weergegeven in de offerte van de keuken in bijlage. De verdere, gepersonaliseerde uitwerking van de keukenopstelling gebeurt in een latere fase van het bouwproces, onder begeleiding van een door de Verkoper aangeduide deskundige vertegenwoordiger van de

keukenleverancier.

De particuliere handelswaarde van de keuken, inclusief toestellen en plaatsing, maar exclusief BTW, staat vermeld in bijlage 1.

4. Buitenaanleg

4.1 Terrassen

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in waterdoorlatende betonklinkers op gestabiliseerd zand.

De uitragende terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in blijvend zichtbaar grijs prefabbeton. De terrassen op platte daken of inpandige terrassen, worden afgewerkt in betontegels op tegel dragers, de keuze van betontegels wordt bepaald door bouwheer en architect.

4.2 Buitenaanleg en beplanting

De privatieve tuinen worden genivelleerd en ingezaaid. Ze zijn door de koper verder te onderhouden na voorlopige oplevering. Indien de koper een tuinhuis wenst te plaatsen, dienen de architecturale richtlijnen in de statuten gevolgd te worden.

Indien vereist voor de stabiliteit worden keerelementen voorzien ter hoogte van grote niveauverschillen, anders worden de hoogteverschillen opgevangen door uitvoering in taluds.

Een visueel groenscherm (type, hoogte en uitvoering bepaald door de architect) wordt waar mogelijk tussen de privatieve tuinen voorzien.

5. Algemeen

5.1 Algemene bepalingen

De verkoopplannen, het lastenboek en de verkoopovereenkomst vormen samen de basis van de verkoop. De afbeeldingen en renders die in dit lastenboek zijn opgenomen of op enig ander document worden afgebeeld zijn sfeerbeelden en kunnen in geen enkel geval als bindend beschouwd worden.

De uitvoeringsplannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier.

De verkoopplannen zijn opgemaakt door de ontwikkelaar op basis van de uitvoeringsplannen. De afmetingen die zijn opgegeven op de verkoopplannen zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn, verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. De bruto-oppervlakte is steeds berekend a.d.h.v.. de buitenafmetingen. De maten en maatschetsen vermeld op de verkoopplannen en tekeningen zijn plus-minus maten en zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aangezien. Het verschil (ook al bedraagt dit meer dan één/twintigste) blijft ten voor- of nadele van de koper zonder enig verhaal tegen de verkoper en kan geen aanleiding geven tot enig recht op vergoeding of teruggave van de verkoopprijs, noch tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoop.

Eventuele aanduiding en afbeeldingen van de binneninrichting zoals (ingemaakte) kasten, (tuin)meubilair, verlichting alsook van het ontwerp en de inrichting van het terras en/of de tuin zoals mogelijks weergegeven op de verkoopplannen, het lastenboek of reclamemateriaal zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven over de “mogelijke” inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen tenzij specifiek bepaald in onderhavig lastenboek.

De verlichtingsarmaturen zijn niet bijgeleverd, behalve voor de gemeenschappelijke delen.

Onderhavig lastenboek heeft ook steeds voorrang op de plannen of andere documenten, tenzij er specifiek wordt vermeld dat er van het lastenboek wordt afgeweken.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product en/of materiaal die in dit bestek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere vereiste voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (inplanting technische toestellen, muren van technische kokers,...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren. In overleg met de architect worden de nodige uitvoeringsdetails bestudeerd en voorzien teneinde een conform NBN S 01-400-01 akoestische criteria voor appartementen in het project te bekomen, met volgende uitzonderingen:

- Bij de appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur.
- In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgaat naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle andere werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle woningen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

5.2 Keuzemogelijkheden

De afwerking in dit project, zoals voorzien in onderhavig lastenboek, is gebaseerd op een sleutel-op-de-deur concept. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat mits het maken van een aantal keuzes op afgesproken tijdstippen uw aankoop volgens de afgesproken prijs en planning kan worden opgeleverd.

Wij begrijpen dat sommige kopers graag hun aankoop personaliseren volgens hun wensen en geven dan ook als inbegrepen dienstverlening de koper de mogelijkheid – indien de planning het toelaat – om alleen volgende keuzes door te voeren:

- Inplanting elektriciteit
- Inplanting verwarmingselementen (voor zover technisch mogelijk, enkel in badkamer)

- Keuze sanitaire toestellen
- Afwerking vloeren en wandbetegeling
- Afwerking keuken
- Materiaal binnendeuren en binnentrappen (indien van toepassing)
- Eventuele wijzigingen aan niet-dragende binnenwanden

De keuzebegeleider van de bouwheer zal de mogelijkheden inschatten volgens de planningen kan om technische redenen steeds bepaalde keuzes weigeren. Alle keuzes gebeuren ooksteeds bij de door de bouwheer vastgelegde leveranciers.

Aanpassingen aan de basisopstelling van de keuken en de badkamer(s) en aan het meubilair kunnen slechts gebeuren na uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de (door de) Verkoper (aangestelde contactpersoon).

De werken voorzien in onderhavig lastenboek maken integraal deel uit van uw aankoop en onze overeenkomst. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zal de Verkoper toestaan om delen van de voorziene afwerking niet uit te voeren (indien dit bovendien door de Koper tijdig gevraagd wordt en er geen problemen ontstaan met de reeds geplaatste bestellingen, de uitvoering of meer algemeen met de werfplanning). De Verkoper heeft echter steeds het recht dit te weigeren en zal maximum zeventig percent (70%) van de opgegeven, particuliere handelswaarde in mindering brengen (van de laatste betaalschijf). Eventuele andere afwerkingen die hierop volgen zullen eveneens niet worden uitgevoerd en dienen door de koper zelf te worden voorzien. Bijv. plinten aan deuren of keukens.... Minwerken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de Koper en de Verkoper uit de opdracht kunnen worden genomen.

5.3 Keuzebegeleiding

De hoofdaannemer IBO nv staat in voor de keuzebegeleiding. Na aankoop zal u door de keuzebegeleider in detail worden geïnformeerd over de keuzemogelijkheden en het verloop en de planning waarbinnen de eventuele keuzes dienengemaakt te worden om de organisatie en planning van de bouwwerken vlot en volgens afspraak te laten verlopen. De keuzebegeleider zal op dat moment ook melden bij welke leveranciers de keuzes kunnen gemaakt worden.

De afwerking en eventuele wijzigingen zullen maar uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk, schriftelijk akkoord van de Koper aangaande de kostprijs, de uitvoeringsmethode en de verlenging van de uitvoeringstermijn; bij het ontbreken en/of uitblijven hiervan wordt de Koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals beschreven in onderhavig verkooplastenboek. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

De Koper moet de Verkoper in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht steeds binnen de door de Verkoper vooropgestelde termijn, vermeld in de correspondentie van de door de Verkoper aangestelde contactpersoon, te antwoorden op elk verzoek van de Verkoper in verband met de afwerking van de door hem aangekochte privatieve kavel. Indien deze termijn niet wordt gerespecteerd, zal de Verkoper niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor het eventueel overschrijden van de uitvoeringstermijn en zal de Koper geen aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding wegens laattijdige oplevering van de verkochte kavels. De Verkoper behoudt in dit geval bovendien het recht om de schade door de vertraging te verhalen op de Koper.

5.4 Werfbezoeken

Het is de Koper verboden de werf te betreden, behoudens schriftelijke toestemming van de Verkoper én in de aanwezigheid van diens aangestelde en mits naleving van de veiligheidsvoorschriften. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke hypothese, steeds op eigen risico en zonder dat de Koper enig verhaal tegen de Verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden.

Er worden geen werfbezoeken georganiseerd.

5.5 Oplevering

Van zodra het einde der werken in zicht is zal de bouwheer u uitnodigen voor de voorlopige oplevering van uw aankoop (privatieve delen). U zal bij die voorlopige oplevering samen met de vertegenwoordiger van de bouwheer een rondgang maken waarbij de nodige toelichting en info over de werking en het beheer van uw aankoop wordt gegeven.

Voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer reeds een eerste opkuis van uw aankoop en het gebouw voorzien teneinde de voorlopige oplevering correct en in een enigszins nette unit te kunnen laten doorgaan. Het blijft wel

aangewezen om als koper nadien nog grondig ramen, vloeren en sanitaire toestellen bijkomend te reinigen.

Eventuele zichtbare gebreken dienen onherroepelijk op dat moment gemeld te worden en worden genoteerd in een door bouwheer en koper ondertekend verslag.

U ontvangt bij de voorlopige oplevering de sleutels en toegang tot uw aankoop, indien u uiterlijk bij de voorlopige oplevering de volledige prijs, nutskosten, BTW en eventuele meerprijzen voor uw aankoop heeft betaald.

Het eventueel gebruiken of betrekken van de aankoop alsook het uitvoeren van werken door derden, zonder formele voorlopige oplevering genoteerd in een door partijen ondertekend verslag, impliceert de aanvaarding van de werken door de koper in de toestand waarin de aankoop zich bevindt en verplicht de koper tot het integraal betalen van de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen verbonden aan die aankoop binnen de 7 kalenderdagen na de eerste ingebruikname door de koper.

In projecten voorzien van gemeenschappelijke delen (appartementengebouwen, ...) kan de voorlopige oplevering van de gemene delen NA de voorlopige oplevering van de privatieve delen gebeuren, zoals wettelijk mogelijk en toegestaan. De bouwheer behoudt zich ook het recht om bepaalde werken aan de gemene delen uit te stellen indien het risico op onnodige schade hierdoor kan vermeden worden. Dit louter in beperkte mate en voor zover een veilige en comfortabele ingebruikname van de privatieve delen niet in het gedrang wordt gebracht.

De bouwheer zal dit steeds doen in nauw overleg met de kopers of vertegenwoordiger(s) vande mede-eigendom. Praktische voorbeelden betreffen: schilderwerken trappenhuis indien er nog vele verhuizen gepland zijn, aanplantingen buiten plantseizoen,

1 jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Indien de Koper zich tegen de Definitieve Oplevering verzet, zal de Koper uiterlijk één jaar na de voorlopige oplevering een aangetekende brief sturen aan de BOUWHEER met vermelding van de opleveringspunten die volgens haar de definitieve oplevering verhinderen. In dat geval gaan Partijen ter plaatse en zal er maar van een definitieve oplevering sprake zijn, na ondertekening van een proces-verbaal van definitieve oplevering door de Partijen en dit nadat alle punten van de voorlopige oplevering en de verborgen gebreken, die nadien zichtbaar geworden zijn, opgelost zijn. Ontvangt de BOUWHEER deze aangetekende brief niet binnen de afgesproken termijn, dan is er sprake van een stilzwijgende definitieve oplevering.

Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedplaatvloeren, welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (binnenmuren, buitenmuren, betonnen wanden, verlaagde plafonds, betegeling, douches en baden, enz.).

Elke rechtsvordering uit hoofde van gewone verborgen gebreken is slechts ontvankelijk indien ze ingesteld wordt binnen de zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

5.6 E-peil

De constructie van het gebouw voldoet aan de EPB-norm inzake energieprestatie. Met de EPB-norm wil de overheid de realisatie stimuleren van energiezuinige en comfortabele gebouwen. Bij een gebouw met een laag E-peil wordt een aanzienlijke energiebesparing gerealiseerd, wat gunstig is voor het leefmilieu en de energiefactuur van de Koper.

Het opgelegde E-peil voor het gebouw is maximaal E40, maar de appartementen zullen voldoen aan de strengere BEN-eis van E20.

Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van de oriëntatie, de verdieping, enz. en zal definitief per appartement worden vastgelegd (na de bouw) in een attest op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studiebureau. Dit attest wordt uiterlijk 6 maanden na de oplevering van het appartement overhandigd aan de Koper.

Indien er echter klantenkeuzes gemaakt worden die een negatieve invloed hebben op deze berekening, vervalt de mogelijkheid om de BEN-norm te halen. Indien er ten gevolge van uw keuzes een boete wordt opgelegd voor het niet-behalen van het wettelijke E-peil, is dit ten laste van de klant. Bij het maken van uw keuzes wordt u uiteraard over de mogelijke gevolgen geïnformeerd.

5.7 Studiekosten

Het ereloon van de ontwerper, de studiebureaus stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB- en ventilatieverslaggever, aangesteld door de Verkoper, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, een ingenieur, een expert of dergelijke, zijn alle

kosten daaraan verbonden ten zijne laste.

De kosten en erelonen van de notaris zijn niet vervat in uw aankoop en maken deel uit van een aparte afrekening bij akte.

5.8 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, keuring- en indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) en eventuele technische installaties door hen opgelegd of vereist (vb. drukverhoging voor stadswater) zijn niet in de prijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Een afrekening hiervan zal worden voorgelegd op basis van de reële facturen van de verschillende nutsmaatschappijen + een bijkomende coördinatie fee van 10%. Deze kosten dienen uiterlijk bij voorlopige oplevering van uw aankoop te worden vereffen in functie van het reeds betaalde voorschot.

De bouwheer zal wel de nodige aanvragen en coördinatie doen om door de verschillende nutsmaatschappijen de nodige installaties te laten plaatsen. Eventueel abonnementen en tellers (om het testen van technische installaties mogelijk te maken en om de verwarmingsinstallatie in dienst te stellen) worden geopend op naam van de bouwheer en overgedragen aan de koper bij voorlopige oplevering die vanaf dat moment zal instaan voor het verbruik en de kosten daaraan gekoppeld.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen.

5.9 Gemeenschappelijke voorzieningen

- In het project is er ruimte voor 3 deelwagens voorzien. 1 van deze staanplaatsen bevindt zich in het privatieve gedeelte van de ondergrondse parking waardoor deze enkel kan gebruikt worden door de mede-eigenaars en huurders van het project. De twee andere staanplaatsen voor deelwagens bevinden zich in het open gedeelte van de parking waardoor deze ook door de buurt kunnen gebruikt worden. Voor deze deelwagens wordt een overeenkomst afgesloten en beheerd door de VME.
- Huisvuilophaling: er zijn sorteerstraatjes voorzien (bestaande en nieuwe) op het openbaar domein aan de overkant van het project, ter hoogte van de huidige bebouwing. De nieuw aan te leggen sorteerstraat zal ten dienste staan van het project, afvalbeheer verloopt via de syndicus tenzij de stad Mechelen dit beheer op zich neemt. Het beheer van de sorteerstraatjes zal wellicht worden overgenomen door IVAREM.

Bijlage 1: budgettenlijst sanitair

Bijlage 2: budgettenlijst keuken