



OTTO

Mechelen

Lastenboek Stadswoningen

Adres: Nekkerspoelstraat
Lakenmakersstraat - Mechelen

COGIVA



COGIVA

OTTO
Mechelen

Inhoudstafel

1. OTTO	4		
De nieuwe standaard voor modern wonen	4	3.11 Één sleutel	12
De unieke troeven van OTTO	4	3.12 Comfortabele fietsenberging	12
		3.13 Kelderberging (optioneel)	12
		3.14 Ondergrondse autostaanplaats (optioneel)	12
2. De woning	5		
2.1 Algemeen	5	4. Materialisatie van de gemeenschappelijke delen	14
2.2 Inkomruimte	5	4.1 Gevels	14
2.3 Gastentoilet	5	4.2 Daken	14
2.4 (Be)leefruimte	6	4.3 Lift	14
2.5 Terras	6	4.4 Binnenafwerking gemeenschappelijke delen	15
2.6 Keuken op maat	6	4.5 Ondergrondse parking, technische ruimtes en bijkomende bergingen	15
2.7 Slaapkamer	6	4.6 Elektriciteit en verlichting	16
2.8 Berging in de woning	6	4.7 Brandvoorzieningen	16
2.9 Badkamer	6	4.8 Funderingen en gewapend beton	17
		4.9 Omgevingsaanleg	17
3. Materialisatie van de woning	8	4.10 Waterbuffering en riolering	17
3.1 Binnenwanden, plafonds en pleisterwerk	8		
3.2 Vloerafwerking en -opbouw	8	5. Klantenbegeleiding - ontzorging	19
3.3 Binnendeuren en plinten	9		
3.4 Buitenschrijnwerk	9	6. Algemene bepalingen	20
3.5 Rookmelders	9		
3.6 Sanitaire inrichting	9	7. Afwerkingsfiche elektriciteit	26
3.7 Keuken	10		
3.8 Schakelaars en stopcontacten	10	8. Budgetfiche met handelswaarden	27
3.9 Energetisch performant BEN-gebouw	10		
3.10 Verwarming	11		

De unieke troeven van OTTO

- ✓ Hedendaagse, functionele en duurzame architectuur die past in de omgeving, ontworpen door dmvA Architecten.
- ✓ Op fietsafstand van Mechelen centrum, vlakbij grote winkels en belangrijke invalswegen.
- ✓ E peil < E20 = Energiezuinige appartementen waardoor u o.a. 5 jaar geniet van 100% korting op de onroerende voorheffing.
- ✓ Bijna Energieneutraal project (BEN)
- ✓ Ruime functionele, zongerichte terrassen.
- ✓ Volledig afgewerkt naar keuze met tegels.
- ✓ Een (be)leefkeuken op maat van je wensen.
- ✓ Duurzame materialen en doorgedreven detaillering van het ontwerp
- ✓ Mogelijkheid tot plaatsen laadpaal op de daartoe voorziene plaatsen (laadpaal ready)
- ✓ Standaard vloerverwarming
- ✓ Wandbetegeling tot aan het plafond in de douche
- ✓ Geen fossiele brandstoffen, verwarming met warmtepomp

1. OTTO

De nieuwe standaard voor modern wonen

Met een uniek gevarieerd aanbod van riante appartementen, stijlvolle stadswoningen en ruime commerciële ruimtes voor buurtvoorzieningen, biedt OTTO een complete leefomgeving aan. Naast de ondergrondse parkeergarage met staanplaatsen en fietsenstallingen, wordt bovengronds ruimte gecreëerd voor een groen openbaar domein. Wadi's en plantsoenen vormen een natuurlijke verbinding voor bewoners, wandelaars en fietsers tussen de Nekkerspoelstraat en de Lakenmakersstraat.

De unieke architectuur van OTTO weerspiegelt de visie van modern en stedelijk wonen. Elke stadswoning is ontworpen met aandacht voor detail, lichtinval en ruimtelijkheid. Van compacte één-slaapkamerappartementen tot ruime gezinsappartementen en stadswoningen. OTTO biedt voor elke levensfase en -stijl een passende woonoplossing. De groene binnentuinen en gemeenschappelijke ruimtes stimuleren sociale interactie en creëren een hechte gemeenschap waar bewoners zich thuis voelen.

OTTO is opgebouwd uit:

- ✓ 59 appartementen
- ✓ 11 stadswoningen
- ✓ 4 commerciële ruimtes
- ✓ Een ondergrondse parkeergarage met staanplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenberging en bergingen.

2. De woning

2.1 Algemeen

Met de voorziene afwerking is de woning volledig en kwalitatief afgewerkt. Indien gewenst, kan je de woning 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 de woning. In deze fiche worden belangrijke budgetten vermeld die van toepassing zijn op jouw woning.

2.2 Inkomruimte

De woningen hebben een individuele inkomdeur. Deze is voorzien van een veiligheidscilinder met driepuntssluiting, een L-vormige inox kruk aan de binnenkant en een vaste handgreep aan de buitenkant. Naast de deur wordt een bel en brievenbus voorzien. De brievenbus is geïntegreerd in de gevel.

2.3 Gastentoilet

Het (gasten)toilet is voorzien van een wit porseleinen hangtoilet met een rechthoekige bedieningsplaat met spaarknop en een bijhorende toiletbril. Het gastentoilet is standaard voorzien van een design handwasbakje met een koudwaterkraan.



2.4 (Be)leefruimte

Het ontwerp laat de leef- en buitenruimte in elkaar vloeien wat zorgt voor een grotere ruimtelijke beleving.

De keuze voor grote aluminium, thermisch performante ramen werd bepaald in het architecturale concept van dmvA en dit zorgt voor lichtrijke leefruimtes.

Je kan voor de vloerafwerking van de leefruimte kiezen uit een basis keuzepallet van keramische tegels.

Dankzij het gebruik van vloerverwarming is er geen verlies van ruimte voor de muren, waardoor er veel mogelijkheden zijn om het appartement naar wens in te richten.

COGIVA

OTTO

Mechelen

2.5 Terras

Elke woning beschikt over een eigen terras zoals aangeduid op het verkoopplan. De terrasvloer wordt vervaardigd uit een keramische tegel.

Elk terras heeft een buitenstopcontact. Daarnaast wordt er een LED-armatuur voorzien aan de wand of plafond.

2.6 Keuken op maat

In de verkoopprijs van de woning 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 is de functionaliteit en het gebruiksgemak.

Uiteraard is verdere personalisering mogelijk via de klantenbegeleiding.

2.7 Slaapkamer

Alle slaapkamers krijgen een kwalitatieve vloerafwerking uitgevoerd in keramische tegel en zijn ruimtelijk ontworpen om ook op lange termijn een zo groot mogelijke flexibiliteit te garanderen. De vloerverwarming zorgt ervoor dat er veel mogelijkheden zijn om de kamers in te richten.

2.8 Berging in de woning

Iedere woning beschikt over één of meerdere berging(en) met plaats voor de wasmachine en (condensatie)droogkast. De berging bevat ook de collectoren van de vloerverwarming, koud en warm water en de binnen-unit van de warmtepomp en ruimte voor actieve data-apparatuur. Daarnaast is er nog ruimte voorzien voor stockage.

2.9 Badkamer

Elke badkamer bevat kwalitatieve sanitaire toestellen, een wastafel met lademeubel.

De badkamer wordt uitgerust met een douche en een badkamermeubel met lade, spiegel en LED-verlichting. De douchetub wordt drempelloos (max niveauverschil 20mm) geplaatst met het oog op een verhoogd gebruiksgemak.

De badkamer is uitgerust met vloerverwarming, (eventueel ligbad) en een handdoekdroger zoals aangeduid op het verkoopplan.

COGIVA

OTTO

Mechelen

Weergave Heermoes C0.05



COGIVA

OTTO
Mechelen

3. Materialisatie van de woning

3.1 Binnenwanden, plafonds en pleisterwerk

Wanden

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

Plafond

Alle plafonds worden bezet met een pleister die gespoten of handmatig zal worden aangebracht

Waar nodig, wordt een verlaagd plafond in gipskarton voorzien om technische leidingen weg te werken. In die ruimtes wordt een vrije hoogte van +/- 2,40 meter voorzien.

Het plafond van de bergingen wordt niet afgewerkt om de toegankelijkheid tot de technische installaties te verzekeren.

3.2 Vloerafwerking en -opbouw

De keuze van de vloerafwerking dient te geschieden in een door de Bouwheer aan te duiden toonzaal. De prijs van de stadswoning is inclusief levering en installatie van keramische tegels in alle kamers.

De budgetten van de afwerkingen zijn in de afwerkingsfiche vermeld. Er wordt telkens een houten plint voorzien.

Keramische tegels

De hoogwaardige niet-gerectificeerde keramische tegel van formaat (max 60 x 60 cm) is mat van uitzicht en wordt gekleefd op de chape in een recht verband en ingevoegd met een geprefabriceerde grijze voegmortel.

Vloeropbouw

De vloeropbouw is als volgt samengesteld van boven naar onder:

- Vloerafwerking keramische tegels
- Gewapende afwerkingschape met leidingen vloerverwarming.
- PE-folie (waterkerende laag)
- Thermische uitvullaag
- Structurele vloerplaat in gewapend beton.

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

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

3.3 Binnendeuren en plinten

Alle deuren in de woning zijn voorzien van plintkaders die in hetzelfde vlak van de plinten komen. De plinten zijn vervaardigd uit hout.

De deurbladen zijn van het type 'tubespaan schilderdeur' en dus eenvoudig te schilderen.

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

3.4 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk bestaat uit grote aluminium, thermisch performante ramen in overeenstemming met de isolatie- en luchtdichtheidseisen opgelegd door de EPB-verslaggever.

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

Een aantal opengaande raamdelen zijn voorzien van een aluminium paneel volgens ontwerp architect.

3.5 Rookmelders

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

3.6 Sanitaire inrichting

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

Toilet

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

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

Handdoekdroger

De badkamer van de woning is uitgerust met een witte elektrische handdoekdroger.

De handdoekdroger wordt voorzien van een geïntegreerde individuele klokthermostaat.

Badkamermeubel en douche

De kopers kunnen hun sanitaire toestellen kiezen in een door de Bouwheer aan te duiden toonzaal.

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt een budget voorzien zoals weergegeven in de budgetfiche.

Wandafwerking

De wandafwerking aan de douche wordt voorzien tot aan het plafond zoals weergegeven op het verkoopplan.

- Bad enkel voorkant
- Douche enkel natte muren tot aan plafond (niet heel de douchewand) zoals aangeduid op het verkoopplan

3.7 Keuken

De functioneel ontworpen keuken wordt opgevat als een 'leefkeuken', waarin keukenkasten met grepen en een ingewerkte spoeltafel in een kunststof werkblad voorzien zijn.

De keuze van de keuken en de toestellen dient te gebeuren in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.

3.8 Schakelaars en stopcontacten

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. Bij het badkamermeubel komt een armatuur. Om de eenvormigheid van uitstraling van het gebouw te garanderen worden er lichtarmaturen voor de terrassen en de gemeenschappelijke delen voorzien.

3.9 Energetisch performant gebouw

Dankzij de sterke inzet op duurzaamheid, beantwoordt project OTTO aan de BEN-normen. Sterker nog, er wordt voor elke woning E20 gegarandeerd. Dit heeft als voordeel dat je voor 100% bent vrijgesteld van de betaling van onroerende voorheffing gedurende 5 jaar.

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

- Een doordacht bouwontwerp.
- Zeer sterk doorgedreven isolatie.
- Maximaal luchtdicht maken van de woning door onder meer de grote aluminium schuif- en draaikiepramen luchtdicht uit te voeren.
- Een individuele balansventilatie (type D) voor aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht.
- Een beperkt elektriciteitsverbruik door het gebruik van energiezuinige toestellen.
- Zonnepanelen die elektriciteit opwekken.
- Beglazing met hoge isolerende prestatie.

De balansventilatie type D in de woning 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 unit wordt geplaatst in de berging. De luchtdebieten van aan- en afvoer zijn nauwkeurig bepaald en afgeregeld per woning en per ruimte.

COGIVA

OTTO

Mechelen



De woning wordt maximaal luchtdicht uitgevoerd. Dit voorkomt de instroom van koude lucht via kieren en spleten die in een klassieke woning 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.
- Zonwerende beglazing.

3.10 Verwarming

Elke woning heeft een individuele lucht-waterwarmtepomp. De warmtepomp staat in voor de ruimteverwarming van de woning en de levering van het sanitair warm water. De warmtepomp wordt voorzien van een boiler met een inhoud van 286,4L. De buitenunit van de warmtepomp wordt op het dak geplaatst. De woningen worden verwarmd met vloerverwarming. Al de woningen zijn steeds uitgerust met een thermostaat. De verwarmingsinstallatie is zo gedimensioneerd dat onderstaande temperaturen gelijktijdig in alle ruimtes behaald kunnen worden rekening houdende met een buitentemperatuur van -10°C :

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

3.11 Één sleutel

Met één sleutel kan de bewoner de inkomdeur van zijn woning eenvoudig ontgrendelen, alsook de belangrijkste gemeenschappelijke toegangsdeuren van de ondergrondse parking en de eventueel aangekochte privatieve berging. Per woning zijn er drie sleutels voorzien.

3.12 Comfortabele fietsenberging

De gemeenschappelijke fietsenbergingen bevinden zich enerzijds ondergronds en anderzijds bovengronds en zijn gemakkelijk toegankelijk. De fietsenbergingen kunnen naar believen van de (mede)eigenaar(s) ingericht worden. Een fietsenlift ter hoogte van de helling aan de Nekkerspoelstraat geeft toegang tot de ondergrondse parkeergarage, via een sleutel.

3.13 Kelderberging (optioneel)

In de ondergrondse parkeergarage is er de mogelijkheid tot aankoop van parkeerplaatsen en bergingen. De berging is voorzien van een LED-verlichtingsarmatuur met bewegingsmelder.

De deur van de berging is een vlakke schilderdeur met een houten omlijsting met deklijst in MDF, voorzien van een deurkruk en een cilinderslot. Het geheel wordt geschilderd. De sleutel van de inkomdeur van de woning biedt ook toegang tot de bijkomende berging.

3.14 Ondergrondse autostaanplaats

De toegang van de ondergrondse parkeergarage is afgesloten met een elektrisch opengaande poort. Deze is bedienbaar via een afstandsbediening.

Er is een mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal op de daartoe voorziene plaatsen. (Laadpaal ready)



COGIVA

OTTO
Mechelen

4. Materialisatie van de gemeenschappelijke delen

4.1 Gevels

De architecten hebben de buitengevels ontworpen met veel aandacht voor duurzame materialen, ritmiek en verhouding. Er is gekozen voor een combinatie van witte en roze gevelsteen in combinatie met verschillende verbanden volgens keuze architect. Ter hoogte van de inpandige terrassen wordt er gewerkt met een crepi.

De geveldelen zijn, van binnen naar buiten, opgebouwd uit:

- Affilmlaag / Bepoistering
- Gewapende betonwand of wand uit kalkzandsteen
- Hoogwaardige thermische isolatie
- Gevelsteen

4.2 Daken

De platte daken boven de verwarmde ruimtes zijn opgebouwd volgens het 'warm dak principe', met een opbouw als volgt (van binnen naar buiten):

- Binnenbepoistering of verlaagd plafond
- Structurele dakplaat in gewapend beton
- Isolierend dakpakket
- Dakdichting

Op de daken worden zonnepanelen geplaatst indien dit nodig blijkt uit het EPB-verslag. De buitenunit van de warmtepomp wordt eveneens op het dak geplaatst.

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

De platte daken zullen deels worden uitgevoerd als een extensief groendak.

4.3 Lift

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 24/24 uur in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale.

4.4 Binnenafwerking gemeenschappelijke delen

De sfeer en materialiteit van de gemeenschappelijke delen werd ontworpen door de architect.

De wanden van de gemene delen worden afgewerkt/ gepleisterd en wit geschilderd volgens de regels van de kunst. Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een vloer in keramische tegels en bijpassend gevoegd. De plinten bestaan uit hetzelfde materiaal.

De trapsledes en bordessen in de gesloten traphallen bestaan uit glad grijs beton met ingewerkte antislipneuzen in de traptreden.

De borstweringen zijn vervaardigd uit staal met een kleur gekozen door de architect.

4.5 Ondergrondse parking, technische ruimtes en bijkomende bergingen

De ondergrondse parking bestaat uit één laag. Daar bevinden zich staanplaatsen voor auto's, de bergingen, de gemeenschappelijke fietsenstalling, en de technische ruimtes (tellerlokalen voor water, elektriciteit en data).

De ruime inrithelling naar de ondergrondse parking bevindt zich aan de Nekkerspoelstraat. De toegangspoort is bedienbaar met een afstandsbediening en sleutel. Elke parkeerplaats beschikt over één afstandsbediening en één sleutel.

Een afzonderlijke fietsenlift (met sleutel) met toegang aan de Nekkerspoelstraat naar de ondergrondse gemeenschappelijke fietsenstalling is voorzien.

Privatieve bergingen

Er kan een bijkomende berging aangekocht worden in de ondergrondse verdieping. De bergingen zijn gegroepeerd voorzien of aansluitend bij een parkeerplaats.

Ondergrondse staanplaatsen

- Elke parkeerplaats krijgt een belijning en nummering.
- De omtrek wanden van de parkingruimte zijn van beton.
- De vloer van de parkeergarage is een gepolierde betonvloer.
- Er wordt overal LED-verlichting gebruikt. Deze verlichting bestaat uit technische armaturen in opbouw.
- Aan het plafond worden afvoer- en toevoerleidingen in opbouw voorzien, evenals kabelgoten voor elektriciteit en data.
- Mogelijkheid tot plaatsen laadpaal op de daartoe voorziene plaatsen (laadpaal ready).

Technische ruimtes

In de ondergrondse parking bevinden zich onder andere de volgende technische ruimtes:

- Hoogspanningslokaal
- Tellerlokalen voor water, elektriciteit, data, ...
- RWA-installatie
- Putten riolering



4.6 Elektriciteit en verlichting

De architecten hebben in samenspraak met het studiebureau technieken het verlichtingsconcept van de gemene delen vormgegeven.

Alle gemeenschappelijke delen worden maximaal uitgerust met ledverlichting. De verlichting en bekabeling van het trappenhuis wordt in opbouw voorzien.

Er komt een noodverlichtingsinstallatie volgens de geldende brandweervoorschriften.

4.7 Brandvoorzieningen

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

4.8 Funderingen en gewapend beton

De grondwerken moeten ervoor zorgen dat de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk kunnen worden uitgevoerd.

De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben, zodat de belasting van het gebouw op de grond wordt overgedragen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de geldende Belgische normen.

4.9 Omgevingsaanleg

De landschapsarchitect ontwierp voor het project een omgeving in harmonie met landschap, reliëf en water. Het landschapsontwerp versterkt de identiteit van de gebouwen.

De tuinen die gekoppeld zijn aan de appartementen worden door een draadafsluiting en een poortje afgesloten.

De draadafsluiting zal telkens voorzien zijn van een groenafsluiting, dit kan een haag of klimplant zijn. De tuinen worden afgewerkt met gras en een terras zoals aangeduid op het verkoopplan.

4.10 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 schepputten en/of controleputten voorzien. Ze zijn uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

Voor de woningen en appartementen wordt eenzelfde principe gehanteerd. Het zwarte afvalwater wordt opgevangen in gemeenschappelijke septische putten alvorens het afgevoerd wordt naar de openbare riolering.

COGIVA

OTTO

Mechelen



COGIVA

OTTO
Mechelen

5. Klantenbegeleiding – ontzorging

Alle woningen hebben een hoge afwerkingsgraad en de basisuitrustingen werden zorgvuldig vastgelegd. Posities van wanden en deuren, de keuze voor de sanitaire toestellen, de indeling van de keuken, de positie van lichtpunten werden uitvoering bestudeerd. De afwerking van je woning is volledig beschreven in dit verkooplastenboek en in de bijbehorende afwerkingsfiche.

Na aankoop van je woning zal één 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 tot bij de voorlopige oplevering van je woning. Je klantenbegeleider zorgt voor de professionele omkadering en verwerking van de keuzes die jij maakt om je woning op maat af te werken. Hoewel wij een mooie basisafwerking hebben voorzien, bieden wij je de mogelijkheid je woning verder te verpersoonlijken 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 in uitvoering 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 je 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 woning.

Budgetten

De voorziene handelswaarde voor de volgende elementen is opgenomen in de afwerkingsfiche van je woning:

- 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.

Deze handelswaardes zullen de verrekeningsbasis zijn voor de eventuele wijzigingen aan de woning.

COGIVA

OTTO

Mechelen

6. Algemene bepalingen

Dit ontwerp van lastenboek 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 infor-matieve titel. De merken kunnen onderhevig zijn aan verandering.

1. 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.

2. De datum van de voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de 10-jarige aansprakelijkheid conform de wet Breyne.
3. Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.

4. De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper of diens vertegenwoordiger.
5. 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.
6. 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.
7. De Verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimten.
8. De aanduiding van het rioleringstracé (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.

9. De vloer van de parkeergarage is voorzien in gepolierde beton. Barsten in de gepolierde betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen. Aangezien dit cementgebonden vloer 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 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 bij voorbeeld de oriëntatie, 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 gespecialiseerd 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 contactgeluidisolatie tussen boven en naast elkaar gelegen wooneenheden, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing en zal voldaan worden aan het Normaal Akoestisch Comfort zoals beschreven in NBN S01-400-01. Woningsscheidende wanden (tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemene delen) worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform de hierboven vermelde norm NBN S01-400-01 en een thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving. Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

In drie situaties kan er worden afgeweken van het Normaal Akoestisch 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 Normaal Akoestisch Comfort te bereiken.

COGIVA

OTTO

Mechelen

- 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.
 - Het is mogelijk dat de ventilatie-eis van het buitenschrijnwerk voor de toevoerroosters aan de ramen niet verenigbaar blijkt te zijn met de akoestische eis van een demping van de toevoerroosters. In dat geval wordt er gestreefd – in het belang van de koper – naar een akoestische demping. Hierbij wordt rekening gehouden met het minimaal opgelegde verluchtingsdebiet, en het maximaal aantal beschikbare lopende meters raamroosters, op basis van de vergunde ramen. De bekomen demping kan dus afwijken van de voorgeschreven norm (normaal akoestisch comfort).
14. 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 gemene delen van het gebouw.
15. 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.

16. 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 schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen en keukenkasten, e.d. 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.
17. Indien een tegel met afmeting groter dan 60x60 cm wordt gekozen, zal een bijkomend supplement worden aangerekend voor de plaatsing van een ontkoppelingsmat.
18. Gedurende de eerste 2 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. Zij 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 WTCB zijn niet voorzien. Daar waar muurtegels zijn voorzien in de badkamer wordt een grijze cementpleister voorzien.

19. 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.
20. Er worden geen gordijnkasten of –rails voorzien. Daarnaast worden ook geen schouwen voor (gas)kachels of open haarden voorzien.
21. Er wordt standaard geen alarminstallatie voorzien.
22. Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.
23. De kwaliteit van de ontvangst van mobiele gsm-toestellen in het gebouw is afhankelijk van de provider en wordt niet gegarandeerd door de Verkoper.
24. De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om het uitdrogen van het gebouw te verbeteren.
25. De afwerkingsmaterialen voor de publiek toegankelijke ruimtes, evacuatiewegen, technische lokalen e.d. zullen voldoen aan de brandreactieklasse zoals voorzien in het K.B. dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.
26. Indienstelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle-instantie.
27. Als op verzoek van de koper, niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak,...) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de verkoper worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg 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.
28. 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 indien deze normen dit vereisen.
29. Het gebouw, zowel privatieve als gemeenschappelijke delen, wordt borstelschoon opgeleverd.
30. Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% 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.

31. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat daar waar expliciet vermeld.

32. 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 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

33. Meetcode:

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

Toepassing:

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

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

- De buitenzijde van de buitengevels;
- De helft (as) van de muurscheiding tussen 2 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:

- Dlle 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.

34. Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB. Details hier rond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopsovereenkomst.

35. Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede 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 tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

36. 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% 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 wachtkabels 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.

37. Ingeval van tegenspraak tussen de onderheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

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

7. Afwerkingsfiche elektriciteit

AFWERKING

Volgende elektrische installatie is als basis voorzien (voor zover aanwezig in de betreffende woning)

Inkomhal:

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

Leefkamer:

- 2 centrale lichtpunten (bediend door 2 schakelaars)
- 1 centraal lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 dubbele aansluiting UTP
- 1 aansluiting voor distributie Coax
- 1 voorziening voor videofonie
- 1 aansluiting voor thermostaat

Keuken:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 lichtpunt onder hangkasten (bediend door 1 schakelaar)
- 4 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)
- 4 stopcontacten – in opbouw
- 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) – in opbouw

Extra berging of dressing: (indien van toepassing)

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 2 stopcontacten

Traphal:

- 3 centrale lichtpunten (bediend door 3 schakelaars)

Hoofdbadkamer:

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

2de badkamer (indien van toepassing):

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

Toilet:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)

Slaapkamer 1 met dubbel bed:

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 4 stopcontacten

Extra Slaapkamer (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 3 stopcontacten

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

- 1 lichtpunten met armatuur (bediend door 1 schakelaar)
- 1 spatwaterdicht opbouwstopcontact

Nachthal(indien van toepassing):

- 2 lichtpunten (bediend door 3 schakelaars)

8. Budgetfiche met handelswaarden

	eenheid	Prijs excl. BTW
AFWERKING VLOEREN		
Keramische tegel <i>De handelswaarde is gebaseerd op een niet-gerectificeerde keramische tegel formaat max 60/60 in normaal verband geplaatst, evenwijdig met de muur, grijs gevoegd.</i>	m ²	€ 35
Plinten <i>De handelswaarde is gebaseerd op een houten plint, wit geschilderde grondlaag.</i>	lm	€ 8
AFWERKING WANDEN		
Badkamer <i>De handelswaarde is gebaseerd op een niet-gerectificeerde tegel met afmeting van 60/30 cm in normaal verband geplaatst, grijs gevoegd.</i>	m ²	€ 35
KEUKEN		
Budget keuken stadswoning <i>De handelswaarde keuken is berekend op een kastenensemble met elektrische inbouwtoestellen geleverd en geplaatst cfr. de aangeleverde tekeningen door de aannemer.</i>	stuk	€ 10 500
SANITAIRE TOESTELLEN		
Budget sanitaire toestellen		
- B.0.8 / B.0.9 / C.0.1 / C.0.3 / C.0.9		€ 4 550
- B.0.1		€ 4 950
- A.0.1 / A.0.5 / C.0.2 / C.0.4		€ 5 430
- C.0.7		€ 8 665

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.

COGIVA

OTTO

Mechelen



COGIVA

OTTO
Mechelen

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"
voorafgestaan door volledige naam en handtekening)*