

ALBA

01

Ontwerp van ALBA



In een notendop 5
De troeven van ALBA 5

02

Gemeenschappelijke ruimtes



Inkomruimte 7
Lifthal 7
Ondergrondse parking, technsiche ruimtes, bergingen 7

03

Appartement



Algemeen 9
Inkomruimte 9
Gastentoilet 9
(Be)leefruimte 9
Terras 9
Keuken op maat 10
Slaapkamer 10
Berging 10
Badkamer 10

04

Appartement: Materialisatie



Binnenwanden, plafonds en pleisterwerk 13
Vloerafwerking 13
Binnendeuren en plinten 14
Buitenschrijnwerk 14
Rookmelders 14
Sanitaire inrichting 14
Keuken 16
Schakelaars, stopcontacten 16
Videofoon 16
Energetisch gebouw 16
Verwarming 17
Ventilatie 17
Één sleutel 17
Comfortabele fietsenberging 19
Kelderberging (optioneel) 19
Ondergrondse autostaanplaats 19

05

Gem. delen: Materialisatie



Gevels	21
Daken	21
Binnenafwerking gemeenschappelijke delen	21
Elektriciteit en verlichting	22
Brandvoorzieningen	22
Funderingen en gewapend beton	22
Omgevingsaanleg	22
Waterbuffering en riolering	23

06

Klantenbegeleiding



Klantenbegeleiding	24-25

07

Algemene bepalingen



Algemene bepalingen	26-31

08

Bijlagen



Bijlage 1	33-34
Bijlage 2	35-36

01

ontwerp ALBA

1.1 IN EEN NOTENDOP

Op wandel- of fietsafstand van het centrum van Mechelen wordt ALBA gerealiseerd.

Het nieuwbouwproject is opgebouwd uit:

- 50 appartementen, verdeelt over 2 gebouwen beide met een groene, private binnentuin, centraal een publieke groene autoluwe doorsteek en een inrit van uit een van de gebouwen naar een ondergrondse keldergarage en voorzien van een ruime ondergrondse fietsenberging die rechtstreeks bereikbaar is via een fietslift, bovengrondse inpandige fietsenbergingen en 2 publieke autodeelplaatsen langs de zijde van de Abeelstraat.
- Appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers.
- Een ondergrondse parkeergarage met 63 staanplaatsen, 21 bergingen, 84 ondergrondse fietsenstallingen en technische ruimtes
- 53 bovengrondse fietsenstallingen verdeelt over beide gebouwen
- Hoogspanningscabine.
- 2 kwalitatieve gemeenschappelijke binnentuinen in een veilige omgeving.

1.2 DE TROEVEN VAN ALBA

- Hoogstaande architectuur en een eigentijds ontwerp van Projectbureau Signa.
- Dichtbij centrum van Mechelen en op wandel-en fietsafstand van heel wat scholen, winkels en station van Mechelen. Vlak bij een van de belangrijkste invalswegen naar Antwerpen en Brussel via E19.
- Een groene, functionele en autovrije ingerichte buitenruimte.
- Energiezuinige BEN-woningen en -appartementen (bijna- energieneutraal).
- Zongerichte terrassen aan de appartementen met open zicht over de groene binnentuin
- Een (be)leefkeuken op maat van je wensen.
- Alle appartementen worden uitgerust met vloerverwarming aangestuurd door een collectief warmtepompsysteem voorzien van zonnepanelen. Dankzij de geothermie kan het systeem niet enkel gebruikt worden om te verwarmen, maar eveneens om passief te koelen via de vloerverwarming.
- Duurzame materialen en doorgedreven detaillering van het ontwerp.
- Volledig afgewerkt naar keuze van de klant.

50	63	2	21	84	53
appartementen	ondergrondse autostaanplaatsen	publieke deelwagens	ondergrondse bergingen	ondergrondse fietsenplaatsen	bovengrondse fietsenplaatsen

02

gemeenschappelijke ruimtes

2.1 INKOMRUIMTE

De bezoeker kan via een bel op de videofooninstallatie de gewenste bewoner oproepen. Na opening van de inkomdeur krijgt de bezoeker toegang tot de lifthal bij de appartementen. Alle buitendeuren zijn ontworpen om een hoge gebruiksfrequentie toe te laten. De deuren zijn voorzien van een veiligheidscilinder met driepuntssluiting. De aangepaste verlichting zorgt voor een veilig gevoel in de inkomruimte. Elke gemeenschappelijke inkomruimte heeft een op maat gemaakte en ingewerkte vloermat.

Het brievenbusgeheel wordt in het sas van de inkom voorzien. Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus met slot, geplaatst volgens de geldende postnormen.

2.2 LIFTHAL

Beide gebouwen (blok A en B) beschikt over een liftinstallatie per trapzaal die alle appartementen, de ondergrondse parkeergarage, de bergingen en de fietsenstallingen bedient. Blok B beschikt aanvullend ook over een fietsenlift die onmiddellijke toegang geeft tot de ondergrondse fietsenberging.
De wanden, de vloer, het bedieningspaneel en het plafond van de liftkooien 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.

2.3 ONDERGRONDSE PARKING, TECHNISCHE RUIMTES EN BERGINGEN

De ondergrond bestaat uit één laag. Daar bevinden zich de fietsenstallingen, staanplaatsen voor auto's, bergingen en technische ruimtes.

De inrithelling naar deze ondergrondse verdieping bevindt zich in Blok A. Om ook met auto's de helling in alle weersomstandigheden te kunnen gebruiken, wordt de helling uitgevoerd in beton met een ruw oppervlak en acodrain onderaan. De toegangspoort is bedienbaar met een afstandsbediening of sleutel (voor de fietsers) via een sleutelcontact. Naast de inrithelling voor wagens is een tweede helling voorzien voor de fietsers. Deze bevindt zich links van gebouw A.
De volledige ondergrondse constructie heeft een waterdichtheidsklasse 0 volgens NBN EN 1992-3.

BERGINGEN

Optioneel kan een bijkomende berging aangekocht worden in de ondergrondse verdieping.

ONDERGRONDSE STAANPLAATSEN

- Elke parkeerplaats krijgt een belijning en nummer.
- De wanden van de parkingruimte zijn beton en de vloer is betonvloer.
- Er wordt overal ledverlichting gebruikt, bestaande uit technische armaturen.
- In de ondergrondse parkeergarage is een koopparkeerplaats voorzien voor mindervaliden.

TECHNISCHE RUIMTES

Op het kelderniveau bevinden zich onder andere de volgende technische ruimtes:

- Tellerlokaal voor water, elektriciteit en data
- RWA-installatie

03

het appartement

3.1 ALGEMEEN

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

3.2 INKOMRUIMTE

Naast de brandwerende inkomdeur van het appartement wordt een deurbel geplaatst. De deur is voorzien van een veiligheidscilinder met driepuntssluiting, een deurspion, een L-vormige deurkruk uit inox aan de binnenkant en een vaste handgreep aan de buitenkant. Langs de kant van de gemeenschappelijke gang worden deurbladen en plintkaders uitgevoerd conform de afwerking van de gemeenschappelijke delen. De inkomdeur van de stapelwoningen worden voorzien in alu zoals de ramen, en uitgerust met veiligheidscilinder met driepuntssluiting een L-vormige deurkruk aan de binnenkant en een vaste handgreep aan de buitenkant.

3.3 GASTENTOILET

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

3.4 (BE)LEEFRUIMTE

Het ontwerp laat de leef- en buitenruimte in elkaar vloeien. Dat zorgt voor een grotere ruimtelijke beleving. De keuze voor grote aluminium, thermisch performante, ramen werd bepaald in het architecturale concept van Projectbureau Signa en dit zorgt voor lichtrijke beleefruimtes. De vloerverwarming zorgt ervoor dat er veel mogelijkheden zijn om het appartement in te richten.

3.5 TERRAS

Elk appartement heeft een terras met een zicht over de omgeving en/of tuin. Dit terras is bereikbaar met beperkt niveauverschil, waardoor binnen- en buitenruimte in elkaar overvloeien.

De inpandige terrassen hebben een glazen balustrade, die past bij het geheel van het ontwerp en door de bouwheer werd gekozen in samenspraak met de architect. De terrassen op de verdiepingen zijn uitgevoerd met keramische tegels op tegeldragers. Alle gelijkvloerse appartementen beschikken over een terras met terrastegels. Elk terras heeft een buitenstopcontact en wordt er een ledarmatuur voorzien aan de wand of het plafond.

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.

Uiteraard is verdere personalisatie mogelijk via de klantenbegeleiding.

3.7 SLAAPKAMER

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

3.8 BERGING

Ieder appartement beschikt over een berging met plaats voor de wasmachine en (condensatie)droogkast.

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

3.9 BADKAMER

Elke badkamer bevat kwalitatieve sanitaire toestellen.

De badkamers worden uitgerust met een douche en een badkamermeubel met wastafel, lade, spiegelkast en ledverlichting. De douchetubs worden met een maximum niveauverschil van 40 mm geplaatst met het oog op een verhoogd gebruikscomfort. Bij de appartementen met 2 badkamers wordt de grootse badkamer voorzien met bad en douche. Alle badkamers zijn uitgerust met vloerverwarming.



04

materialisatie van het appartement

4.1 BINNENWANDEN, PLAFONDS EN PLEISTERWERK

WANDEN

Alle dragende wanden worden uitgevoerd in silicaatelementen en de niet-dragende wanden in VHP cellenbetonpanelen, gipsbouwblokken of gelijkwaardig materiaal en worden beiden afgefilmd volgens de regels van de kunst

PLAFOND

In de appartementen op de verdiepingen hebben leefruimte, de keuken en de slaapkamer(s) een vrije hoogte van ± 255 cm. In de appartementen op de gelijkvloerse verdieping hebben de leefruimte, de keuken en de slaapkamer(s) een vrije hoogte van ± 305 cm. Waar nodig, wordt een verlaagd plafond in gipskarton voorzien om technische leidingen weg te werken.

Het plafond van de bergingen wordt niet afgewerkt om de toegankelijkheid tot de technische installaties te verzekeren. De overige plafonds worden bezet met een pleister die gespoten of handmatig zal worden aangebracht.

4.2 VLOERAFWERKING

De budgetten van de afwerkingen zijn in de afwerkingsfiche vermeld. In de slaapkamer(s) wordt een laminaat voorzien. In alle andere ruimtes (leefruimte, keuken, berging, badkamer, toilet, hal) wordt er telkens gewerkt met een keramische tegel. Alle ruimtes zijn voorzien van schilderplinten met uitzondering van badkamer en berging waar keramische plinten voorzien zijn.

KERAMISCHE TEGELS

De hoogwaardige gerectificeerde keramische tegel van groot formaat (max. 60 x 60 cm) wordt gekleefd op de chape in een recht verband en ingevoegd met een geprefabriceerde bijpassende voegmortel.

LAMINAAT

De laminaat is voorzien van een vellingskant aan de 4 zijden en wordt geplaatst op een degelijke ondervloer, dit is een zachte laag die wordt aangebracht tussen de vloerbedekking en de harde ondergrond.

4.3 BINNENDEUREN, PLINTEN EN TRAPPEN

Alle deuren in het appartement zijn voorzien van plintkaders. De deurbladen zijn van het type 'tubespaan schilderdeur' en dus eenvoudig te schilderen. Elke binnendeur is voorzien van scharnieren en een deurkruk uit geborstelde inox.

4.4 BUITENSCHRIJNWERK

Er is gekozen voor grote aluminium, thermisch performante ramen. Ze worden uitgevoerd in overeenstemming met de isolatie- en luchtdichtheidseisen, opgelegd door de EPB-verslaggever. In ALBA is gekozen voor aluminium ramen die zorgen voor een maximale lichtinval in de binnenruimte.

4.5 ROOKMELDERS

Ieder appartement beschikt over een autonome optische rookmelder, conform de wettelijke bepalingen.

4.6 SANITAIRE INRICHTING

Voor elke appartement is er een budget voorzien voor de sanitaire toestellen volgens toestellen vermeld op het verkoopplan. 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 bijbehorende toiletbril en een rechthoekige bedieningsplaat met spaarknop. Het gastentoilet is standaard voorzien van een handwasbakje en een koudwaterkraan.

BADKAMERMEUBEL

Elke bad- of douchekamer beschikt steeds over een modern lademeubel met enkele of dubbele wastafel en hoogwaardig kraanwerk.

Het meubel is opgebouwd uit een greeploze onderkast met lade. Het ladefront is uitgerust met een dempende sluiting. Het tablet en de lavabo's vormen één naadloos geheel. Er wordt een spiegelkast voorzien over de volledige breedte van het meubel.



4.7 KEUKEN

De functioneel ontworpen keuken wordt opgevat als een 'leefkeuken'. In het werkblad wordt en moderne dubbele spoeltafel en een degelijke ééngreepskraan geplaatst. De kasten zijn van hoogwaardige kwaliteit uit meubelplaat met melamine afwerking. Fronten uitgevoerd in meubelplaat met kunststofafwerking verkrijgbaar in vele kleuren en houtmotief uitvoeringen (te kiezen uit het standaard gamma)en de keukenkasten zijn voorzien van grepen.

TOESTELLEN

In het keukenconcept zijn volgende toestellen voorzien:

- Recirculatiedampkap met ingebouwde verlichting en filters
- Vaatwasser (volledig ingebouwde)
- Inductiekookplaat
- Combi-microgolfoven
- Koelkast
- Ledverlichting onder de hangkasten

4.8 SCHAKELAARS EN STOPCONTACTEN

De elektrische installatie beantwoordt aan de geldende voorschriften. De schakelaars en stopcontacten zijn van eenzelfde merk. De basis en de frontplaat zijn voorzien in dezelfde kleur. De nodige leidingen voor telefoon, kabel-tv en internet zijn voorzien.

Voor de lichtpunten is de voeding (kabel uit het plafond) voorzien. Voor het badkamermeubel is een armatuur voorzien. Om de eenvormigheid van uitstraling te garanderen, worden er lichtarmaturen voor de terrassen en de gemeenschappelijke delen voorzien.

4.9 VIDEOFOON

De inkomdeur van het gebouw is voorzien van een videofoon. De bezoekers die zich aanmelden, worden rechtstreeks via deze videofoon verbonden met de bewoner.

4.10 ENERGETISCH PERFORMANT GEBOUW

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

- Een doordacht bouwontwerp
- Een goede inplanting
- Zeer sterk doorgedreven isolatie
- Een individuele balansventilatie (type D) voor aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht
- Beglazing met hoge isolerende prestaties
- 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.

Al deze ingrepen leiden tot een BEN-appartement met een erg laag E-peil. Er wordt E30 of minder voor elke woning en elk appartement gegarandeerd.

4.11 VERWARMING

Het gebouw wordt voorzien van een collectieve warmtepomp. De warmtepomp staat in voor de ruimteverwarming van de appartementen en de levering van het sanitair warm water. (Volgens bijlage voor ESCO)

Alle appartementen worden verwarmd met vloerverwarming en zijn steeds uitgerust met een kamerthermostaat.

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: 22 °C
- Slaapkamer: 22 °C
- Badkamer: 22 °C

4.12 VENTILATIE

De wooneenheden worden verlucht d.m.v. een gedwongen ventilatiesysteem type D, conform de EPB regelgeving. Voor het eventueel verbergen van luchtkanalen zal gebruik gemaakt worden van verlaagde plafonds of omkastingen in gipskartonplaten.

4.13 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. Per autostaanplaats wordt er 1 afstandsbediening voorzien.



4.14 COMFORTABELE FIETSENBERGING

De fietsenbergingen zijn op verschillende locaties ingeplant.

Zowel in Blok A als Blok B wordt er op de gelijkvloerse verdieping bergruimte voorzien voor fietsenstalling en dit voor in totaal 53 fietsen. In de ondergrondse keldergarage grote fietsenberging bevindt zich een grote fietsenberging voor 84 fietsen. De ondergrondse fietsenstalling is bereikbaar via een ruime fietslift vanuit blok B alsook via de helling naast de inrit aan Blok A. De fietsenstallingen kunnen naar believen van de (mede-) eigenaar(s) ingericht worden.

4.15 KELDERBERGING

Er is een mogelijkheid om een bijkomende berging aan te kopen in de ondergrondse verdieping. De berging is voorzien van een ledverlichtingsarmatuur, schakelaar en stopcontact.

De deur van de berging is een vlakke schilderdeur met een houten omlijsting met deklijst in mdf, voorzien van een deurkruk en een cilinderslot.

4.16 ONDERGRONDSE AUTOSTAANPLAATS

De toegang van de ondergrondse parkeergarage is afgesloten met een elektrisch opengaande poort, te bedienen met een afstandsbediening en sleutelcontact. Voor elke staanplaats wordt er 1 afstandsbediening voorzien.

05

materialisatie van de gemeenschappelijke delen

5.1 GEVELS

De architect heeft de buitengevels ontworpen met veel aandacht voor duurzame materialen, ritmiek en verhouding.

Vanaf de eerste verdieping zal overal crépi gebruikt worden van een lichte kleur in combinatie met accenten in houtafwerking. De gelijkvloerse verdieping wordt uitgevoerd met donkere steenstrips met accenten in hout en oogt zo als plint van het gebouw. De kleur en vorm worden gekozen en bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect.

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

- Binnenbepleistering
- Gewapende betonwand of wand uit kalkzandsteen
- Hoogwaardige thermische isolatie
- Bakstenen/steenstrips/hout/crépi of gelijkwaardig

5.2 DAKEN

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

- Binnenbepleistering of verlaagd plafond
- Structurele dakplaat in gewapend beton
- Isolerend dakpakket
- Dakdichting

Op sommige platte daken wordt een niet-extensief groendak aangelegd. Op de daken worden zonnepanelen geplaatst in functie van het collectieve warmtepompsysteem.

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

Boven op de dakplaat van de ondergrondse parkeergarage wordt een groene doorsteek naar de Lindestraat ingericht, ontworpen door de landschapsarchitect.

5.3 BINNENAFWERKING

De materialiteit van de gemeenschappelijke delen van gelijkvloers naar de verdiepingen werd ontworpen door Projectbureau Signa. De wanden van de gemeenschappelijke delen worden gepleisterd en wit geschilderd volgens de regels van de kunst (zie ook punt 2.1).

Deze gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een vloer in keramische tegel en bijpassend gevoegd. De plinten bestaan uit hetzelfde materiaal. De vloer wordt ook doorgetrokken tot in de lift. De trapsledes en bordessen in de gesloten traphallen van de gelijkvloers naar de verdiepingen bestaan uit glad grijs beton met ingewerkte antislipneus in de traptreden..

De trapsledes van de kelderverdieping naar het bestaan uit glad grijs beton met ingewerkte antislipneus in de traptreden. De borstwering is vervaardigd uit aluminium, het ontwerp wordt gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

ONDERGRONDSE BOUWLAGEN:

De muren van deze ruimtes zijn voorzien van zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd) of beton en worden niet geschilderd. De plafonds van de gemeenschappelijke en/ of privébergingen, autostaanplaatsen, fietsenberging, technische lokalen in de kelder zijn voorzien in glad beton.

5.4 ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING

De architecten hebben in samenspraak met het studiebureau het verlichtingsconcept van de gemeenschappelijke delen vormgegeven. Alle gemeenschappelijke delen worden maximaal uitgerust met ledverlichting volgens de brandweervoorschriften.

5.5 BRANDVOORZIENINGEN

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

Noodverlichting in alle gemeenschappelijke ruimtes waar nodig. (de traphallen, liften, sassen en ondergrondse parkeergarage).

5.6 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.

5.7 OMGEVINGSAANLEG

Langsheen de gebouwen, langs de buitenzijde van de projectgrond zal er een gemeenschappelijke tuin worden aangelegd met groenaanplantingen (bomen, struiken en perkjes) en dit in verhouding met de oppervlakte die bepalend is voor het soort van aanplantingen. Struiken, bomen en bodembedekkers worden eveneens in samenspraak met de architect geplant.

Tussen de gebouwen wordt een groene autoluwe doorsteek gemaakt richting de Lindestraat. De aanleg van deze zone wordt volledig uitgevoerd volgens het ontwerp van de landschapsarchitect en in samenspraak met de stad.



5.8 WATERBUFFERING EN RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het hemelwater van de daken en het grijze en zwarte 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 voor 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. De hemelwater- putten zijn voorzien van een pompinstallatie en tappunten. Er is een mogelijkheid tot gemeenschappelijk hergebruik.

06

klantenbegeleiding en ontzorging

Alle appartementen 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 en de positie van lichtpunten werden uitvoerig bestudeerd. De afwerking van je appartement is volledig beschreven in dit verkooplastenboek 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, tot bij 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 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 appartement.

BUDGETTEN

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

- Levering van de laminaatvloeren en plinten
- Levering van de keramische vloertegels en plinten
- 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 basis voor verrekening zijn voor de eventuele wijzigingen aan het appartement.

Bij de verkoopovereenkomst ontvangt de koper een lijst met adresgegevens e.d. voor het maken van de keuzes voor afwerking. De bouwheer behoudt zich het recht om de keuze van de onderaannemers te wijzigen zonder voorafgaand de kopers te raadplegen. Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken.

In geval van meerwerken, meerprijzen van materialen en toestellen en prijsherzieningen die door de koper gevraagd worden, wordt een coördinatiekost van 15% aangerekend. De meer- en/of minwerken en meer- en/of minprijzen van de materialen van de gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden aan de koper.

07

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 ter informatie. 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 wettelijke bepalingen inzake EPB voorschriften

De 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 tienjarige 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, berging of parking na voorlopige oplevering, vrijgave van 50% van de waarborg en wanneer de koopsom, meerwerken, meerprijzen en nutsleidingen 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 of 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 en wordt het privatief beschouw als opgeleverd.

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. 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.

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 verluchtingsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van 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 de mate waar mogelijk opgevangen. Aangezien dit een cementgebonden vloer betreft, zijn 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 draagvloeren 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 aan de hand van de stabiliteitsberekeningen.

12. Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van bijvoorbeeld de oriëntatie en verdieping. Het zal definitief 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 contactgeluidsisolatie 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. Woning scheidende 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 en een thermische isolatie conform de vigerende EPB- regelgeving. Op elke verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

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 van de 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 schilder- 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 van de 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 de tegel en een ontkoppelingsmat.

18. Gedurende de eerste 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.

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 KB dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.

26. Indienststelling 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 indienststelling 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 de private als de gemeenschappelijke delen, wordt borstelschoon opgeleverd.

30. Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen substantieel gestegen is, behoudt de verkoper zich het recht de materialen te wijzigen. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen. 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 keer de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient men te verstaan: de particuliere verkoopprijs van de materialen, exclusief btw. 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 van maximaal 5% toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. 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 appartement
- Bepaling private versus gem. oppervlakten in een meergezinswoningproject

Methode: In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op vloerhoogte:

- 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:

- Alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften
- De privéterrassen

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 hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

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 zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit- en watermaatschappij, alsook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen (zoals het maken van sleuven, het doorboren en dichten van muuropeningen en het plaatsen van wachtkabels en buizen) 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.
  Ook alle keuringen voor water en elektriciteit zijn ten laste van de koper.
  Voor alle kosten met betrekking op de aansluiting nutsleidingen/ keuringen wordt een forfaitair bedrag van €5000.00 (excl. BTW) vastgelegd per appartement. De kopers zullen op eerste verzoek (voor voorlopige oplevering) deze kosten aan de verkoper voldoen.
- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld.
- De eventuele ter wijziging en meer- en minwerken op verzoek van de koper.
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer: ereloon van de notaris, registratierechten, btw, aktekosten, kosten van de basisakte, overschrijvingskosten en eventuele kosten van de kredietakte. Alle voorgaande kosten zullen bij akte gefactureerd worden.

37. In geval van tegenspraak tussen de documenten, geldt volgende hiërarchie:

- Basisakte
- Notariële aankoopakte
- Onderhandse verkoopovereenkomst 4/ Verkooplastenboek
- Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

08

bijlagen

8.1 BIJLAGE: BUDGETFICHE MET HANDELSWAARDEN

	Eenheid	Prijs excl. btw
AFWERKING VLOEREN		
Keramische tegel (keuken, leefruimte, hal, berging ,wc, badkamer) (1)	m²	€ 45
Stenen plinten horende bij keramische tegels in berging en badkamer waar er geen wandtegels worden geplaatst, de rest zijn schilderplinten	lm	€ 9
Laminaat (in de slaapkamers) (2)	m²	€ 20
Houten schilderplinten (behalve in berging en badkamer) (3)	lm	€ 7
AFWERKING WANDEN		
Badkamer (in douche tot plafondhoogte), wc (tegen inbouwmodule en tabletje op module) (4)	m²	€ 45

(1) De handelswaarde is gebaseerd op een keramische tegel, formaat max. 60/60 cm in recht verband geplaatst, evenwijdig met de muur, grijs gevoegd.

(2) De handelswaarde is gebaseerd op laminaat met 4 vellingskanten en geplaatst in wil verband.

(3) De handelswaarde is gebaseerd op een houten plint, wit geschilderde grondlaag.

(4) De handelswaarde is gebaseerd op een gerectificeerde tegel met afmeting van 60/30 cm in normaal verband geplaatst, grijs gevoegd.

	Eenheid	Prijs excl. btw
KEUKEN (5)		
Type 1	stuk	€ 9.500
Type 2	stuk	€ 9.500
Type 3	stuk	€ 8.500
Type 4	stuk	€ 8.600
Type 5	stuk	€ 9.500
Type 6	stuk	€ 8.500
Type 7	stuk	€ 7.700
Type 8	stuk	€ 8.500
Type 9	stuk	€ 8.500
Type 10	stuk	€ 9.500
Type 11	stuk	€ 8.500
SANITAIRE TOESTELLEN		
1 badkamer en 1 wc	stuk	€ 4.200

(5) De handelswaarde keuken is berekend op een kastenensemble met elektrische inbouwtoestellen, geleverd en geplaatst cfr. de aangeleverde tekeningen door de aannemer.

8.2 BIJLAGE: BUDGETFICHE ELEKTRICITEIT

AFWERKING

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

INKOM- OF NACHTHAL:

- 1 deurbelknop aan inkomdeur (enkel bij de appartementen)
- 1 enkel stopcontact
- Centrale lichtpunten ifv grote van de hal of nachthal volgens plan
- 1 autonome rookmelder op batterijen in inkomhal en/of nachthal

LEEFKAMER:

- 2 centrale lichtpunten (elk bediend door 2 schakelaars)
- 8 stopcontacten
- 1 dubbele UTP telefoon
- 1 aansluiting digitale tv
- 1 aansluiting voor thermostaat
- 1 aansluiting videofoon met deuropener en bel

KEUKEN:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 2 lichtpunten onder hangkasten (bediend door 1 schakelaar)
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor de combi-microgolfoven op aparte kring
- 1 stopcontact voor de koelkast op aparte kring
- 1 aansluiting voor de kookplaat op aparte kring
- 1 stopcontact voor de dampkap op aparte kring
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine op aparte kring

TECHNISCHE BERGRUIMTE:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor diepvries
- 1 stopcontact voor de wasmachine op aparte kring
- 1 stopcontact voor de droogkast op aparte kring
- 1 voeding voor de centrale verwarming
- 1 voeding voor de ventilatie-unit

BADKAMER:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 lichtpunt boven de spiegel (bediend door 1 schakelaar)
- 1 enkel stopcontact bij de wastafel of in spiegelkast
- 1 enkele voeding voor handdoekdroger

TOILET:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)

SLAAPKAMER 1 MET DUBBELBED:

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 4 enkelvoudige stopcontacten
- 1 UTP-aansluiting
- 1 aansluiting voor digitale tv

DRESSING (INDIEN VAN TOEPASSING):

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

EXTRA SLAAPKAMER (INDIEN VAN TOEPASSING):

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 4 enkelvoudig stopcontact
- 1 UTP-aansluiting
- 1 aansluiting voor digitale tv

TERRAS

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

ONDERGRONDSE PRIVATIEVE BERGRUIMTE (INDIEN VAN TOEPASSING):

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

Dit document werd opgemaakt 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)

INVESTPRO
living

IBO
integer bouwen

Steenweg op Blaasveld 56a, 2801 Heffen

015/ 27.70.36 | 0495/ 23.08.22

info@investpro.be | ibo@ibonv.be
www.investpro.be | **www.ibonv.be**


ALBA