



COMMERCEEL LASTENBOEK

Sint-Niklaas

Clementwijk veld 17

Appartementen



Welkom
in de
buurt.

Inhoudstafel

Inhoudstafel.....	2
A. Inleiding	3
0. Ligging.....	3
1. Gebouw.....	4
2. Gemene delen	4
B. Beschrijving van de werken.....	5
0. Algemene bepalingen	5
1. Onderbouw	6
2. Bovenbouw	7
3. Gevelsluitingen.....	8
4. Binnenafwerking.....	9
4.1 Binnenpleisterwerken	9
4.2 Binnenplaatafwerking	9
4.3 Dek- & bedrijfsvloeren.....	9
4.4 Binnenvloerafwerking	9
4.5 Binnendeuren	10
4.6 Vast binnenmeubilair appartementen	11
4.7 Tablet- en wandbekledingen	11
5. Technieken fluïda.....	12
5.1 Sanitair.....	12
5.2 Verwarming.....	13
5.3 Ventilatie.....	13
6. Elektriciteit	13
7. Schilderwerken	16
8. Omgevingswerken	16
9. Bijzondere bepalingen	16

A. Inleiding

Dit verkooplastenboek verschaft u (de koper) een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

Binnen Matexi Projects NV (de bouwheer) verleent een team van specialisten ter zake u alle coördinatie en opvolging zowel voor, tijdens als na de oplevering van de bouwwerken.

Dit lastenboek is zowel voor de koper als voor de bouwheer de contractuele leidraad.

0. Ligging

De woonbuurt Terneuzenwegel situeert zich in de Clementwijk, aan de stadsrand van Sint-Niklaas. Van hieruit ben je in een wip overall waar je dagelijks moet zijn. Winkels en scholen liggen dichtbij, en op termijn komt er een school op deze site zelf.

Een fietssnelweg brengt je in minder dan een kwartier op de grote markt van Sint-Niklaas.

Verder ligt er een bushalte op wandelafstand en ben je met de fiets in 10 minuten bij het station, waar je de trein naar Antwerpen of Gent neemt.

Deze buurt bestaat uit woningen en appartementen. Dit lastenboek is voorzien voor de appartementen gelegen aan de Brusselstraat (Op veld 17): 38 appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers en parkeerplaats. Deze worden afgewerkt volgens de plannen van de architect, conform dit lastenboek met technische beschrijving (die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft).

Inplantingsplan



1. Gebouw

De residentie is samengesteld uit 38 appartementen en wordt afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform dit lastenboek met technische beschrijving. Deze technische beschrijving omschrijft de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen.

De residentie werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnische als op esthetische en architecturale kwaliteiten.

De doordachte planopbouw en binnen indeling alsook de harmonieuze keuze van de materialen, de controle op de uitvoering en de opvolging door Matexi Projects NV staan borg voor uw toekomstig woongenot.

2. Gemene delen

De gemene delen binnen het gebouw omvatten :

- ▶ Het onverdeelbaar deel van de grond van het gebouw. Kelder, fietsenstalling, daktuin, inkomhallen, traphallen, lokalen voor de tellers,...
- ▶ De grondwerken, funderingen en riolering van het gebouw.
- ▶ De gevels en dakopbouw.
- ▶ De dakbedekking, goten en regenwaterafvoeren.
- ▶ Het buitenschrijnwerk en de glaswerken van de gemene delen.
- ▶ Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- ▶ De binnenbekleding en afwerking van alle gemene delen.
- ▶ De technieken van de gemene delen zoals de verlichting, tijdschakelaars, noodverlichting, brandkoepels, RWA en brandhaspels indien van toepassing.
- ▶ De lift, liftput en machinekamer met installatie. De hoofdleidingen en stijgleidingen van water, elektriciteit, ventilatie; koeling, verwarming en sanitair warm water; tv- en radiodistributie en telefoon, vooraleer afgetakt te worden naar de privatieve delen.
- ▶ Individuele brievenbussen, parlofooninstallaties en centrale deuropener buiten de inkomhallen. Individuele, elektriciteits- en watermeters in de tellerlokalen.
- ▶ De opsomming dient als voorbeeld en is niet limitatief.

B. Beschrijving van de werken

0. Algemene bepalingen

- ▶ Wij bieden u steeds een zo volledig mogelijke prijsopgave aan. Onze prijsopgave omvat buiten de werken voorzien in het lastenboek, ook steeds een raming van de kosten die gepaard gaan met de aankoop van uw appartement, zoals de notariskosten, registratierechten en BTW. Deze kosten worden niet beschreven in het lastenboek. Alle afwerkingsmaterialen opgesomd in het verkoopslastenboek dienen door de koper gekozen te worden bij de door de bouwheer aangeduide toonzalen. U kan hierbij steeds rekenen op de nodige begeleiding van een toonzaalverantwoordelijke bij de materiaalkeuze.
- ▶ Het is in uw eigen belang dat u de afwerkingsmaterialen binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren. Afwerkingsmaterialen buiten het standaardpakket kunnen leiden tot de verlenging van de uitvoeringstermijn.
- ▶ Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. De bouwheer heeft het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.
- ▶ De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing. De bouwheer zorgt voor de aansluitingen en het in dienst stellen van de tellers elektriciteit en water. Alle kosten voor de uitvoering van deze werken waaronder graafwerken, materialen en het binnenbrengen zelf van de leidingen zijn ten koste van de bouwheer. Het binnenbrengen van de kabeldistributie en de telefoonleiding is voorzien. De koper zorgt zelf voor de binnen installatie en het abonnement bij een provider.

Klantenbegeleiding

- ▶ De bouwheer wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun woning. De klantenbegeleider van de bouwheer geeft daarom persoonlijk advies en begeleidt de koper bij de inrichting van zijn toekomstige woning:
 - Als aanspreekpunt verzorgt hij/zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen/leveranciers en de uitvoerders op de werf
 - Hij/zij begeleidt de koper bij zijn verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding en binnen schrijnwerk.
- ▶ De klantenbegeleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op. Wijzigingen en keuzes zullen steeds aan de hoofdaannemer voorgelegd worden ter nazicht, waarbij deze laatste zijn goedkeuring dient te geven opdat de keuze definitief kan worden beschouwd.
- ▶ In onderling overleg is het mogelijk om samen met de klantenbegeleider het appartement te bezoeken. Dit gebeurt enkele weken voor de voorlopige oplevering tijdens de zogenaamde pré voorlopige oplevering.
- ▶ De bouwheer voorziet voor elke koper 8 uur persoonlijke klantenbegeleiding per appartement. Wanneer het voorziene aantal uren wordt overschreden, wordt een uurtarief van € 65,00/u aangerekend.

1. Onderbouw

Grondwerken

- ▶ De uitgravingen voor de realisatie van de kelder en funderingen en het rioleringsstelsel zullen uitgevoerd worden volgens de aanbevelingen van het sonderingsverslag en de studiebureaus.
- ▶ Een aardingslus is steeds voorzien en bestaat uit een koperen blanke geleider met een doorsnede van 35 mm² in een loodmantel (deze mantel geeft bescherming tegen corrosie) en wordt geplaatst onder de funderingen (conform de voorschriften AREI).

Funderingen

- ▶ De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand bieden om de fundering van het gebouw te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief. De funderingen worden definitief bepaald door de studiebureaus, die zich steunen op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekeningen van de belasting van het gebouw met nuttige bijbelastingen. Aldus bepalen de studiebureaus het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstellingen. Onvoorziene kosten door onderzoek en berekening kan voor geen meerprijs zorgen voor de koper.

Ondergrondse leidingen

- ▶ Het volledig rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en de geldende normen.
- ▶ Alle nodige rioleringsbuizen en hun hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof. Ze worden met voldoende helling aan het kelderplafond opgehangen of in volle grond en op goed aangedamde aarde geplaatst.
- ▶ De riolering is voorzien van de nodige onderzoekkamers, reukafsnijders en eindtoezichtputten. Deze putten worden geplaatst tot boven het maaiveld en zijn voorzien van een afgewerkt deksel.
- ▶ De eindtoezichtputten dienen jaarlijks gecontroleerd en gereinigd te worden op vuil en vetten, dit om verstoppingen te vermijden. Deze putten moeten te allen tijde bereikbaar zijn voor de VME.
- ▶ Er worden 3 regenwaterputten van 20.000 l voorzien en 2 septische putten respectievelijk 10.000L en 20.000L.
- ▶ De regenwaterputten en septische putten dienen eveneens ten gepaste tijde gereinigd en/of geledigd te worden.
- ▶ Het regenwater wordt hergebruikt in 20 appartementen en op de kraantjes in de gemene delen. Op de verdeling van het regenwater wordt een voorfilter geplaatst. Er wordt een manuele bijvulling van de regenwaterput voorzien. Het verbruik zal worden verrekend door de syndicus..
- ▶ De volledige riolering zal gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme.
- ▶ De aansluiting op elektriciteit en water is inbegrepen. De provisie ten bedrage van drieduizend euro (€ 3.000,00) excl. BTW voor de definitieve aansluitings- en indiensttellingskosten en het plaatsen van tellers voor water en elektriciteit alsook het aansluiten voor teledistributie, telefoon en internet zijn ten laste van de koper.
- ▶ De voorzieningen voor aansluiting Telenet of Proximus zijn inbegrepen, de effectieve in dienst stelling en het abonnement zijn niet inbegrepen.

2. Bovenbouw

Metselwerk

- ▶ Alle dragende muren worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, silicaatsteen, cellenbeton, gewapend beton, of andere cfr de plannen van het stabiliteitsbureau.
- ▶ De scheidingswanden tussen 2 appartementen wordt ont dubbeld uitgevoerd met plaatsing van een akoestische isolatie ertussen.

Niet-constructieve wanden worden opgetrokken in pleisterblokken, type isolava of gelijkwaardig

- ▶ Tussen het ondergrondse en het opgaand metselwerk wordt een vochtkerende laag geplaatst volgens de regels van de kunst.

Spouwmuurisolatie

De spouwisolatie voldoet aan de eisen opgelegd in de EPB studie.

- ▶ De luchtspouw bedraagt ongeveer 3 cm.

Gevelmetselwerk

Gevelmetselwerk wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect.

Dorpels, plinten en dekstenen

- ▶ Deurdorpels en raamdorpels worden uitgevoerd in beton volgens plan.
- ▶ Andere gevelelementen worden uitgevoerd volgens de materiaalkeuze en de uitvoeringsdetails opgelegd door de architect

Terrassen

- ▶ De uitpandige terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton. Kleur licht grijs

Beton- en staalelementen

- ▶ Dragende constructie elementen in staal of beton worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudies. De overspanningen van ramen en deuren worden opgevangen door lintelen en waar nodig door metalen liggers.
- ▶ Vloerplaten en dakplaten voor het plat dak worden uitgevoerd met breedvloerplaten of gewapende beton volgens de specificaties van de studiebureaus.

Platte daken

Dakopbouw volgens warm dak principe met vloerplaten, uitvullingschape, dampscherm, isolatie (conform de eisen van de EPB studie) en een bitumineuze dak afdichting

- ▶ Het terras van de appartementen op het gelijkvloers wordt eveneens afgewerkt met een isolatie, waterdichting en keramische of betontegels op tegel dragers.

- ▶ De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, aluminium of gelijkwaardig met aangepaste diameter, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingstukken met de riolering. Niet zichtbare afvoeren (in de kokers of spouw) worden uitgevoerd in kunststof.
- ▶ De dakranden worden uitgevoerd in beton
- ▶ Boven de trappenkern wordt een rookkoepel voorzien met automatisch opengaand systeem afgestemd op het evacuatieplan.

3. Gevelsluitingen

Buitenschrijnwerk

- ▶ Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

Kleur ramen: crèmewit

- ▶ Draairichtingen van buitenschrijnwerk worden uitgevoerd volgens plan.

De thermische isolatie van het glas zal worden bepaald door de eisen gesteld in de EPB studie.

Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de glasnorm NBN S23-002.

- ▶ De voeg tussen het buitenspouwblad en de ramen wordt opgevoegd met een kitvoeg. Kleur wordt bepaald door de bouwheer.
- ▶ De horizontale voeg tussen het raam en het linteel wordt echter opengelaten om een extra verluchting van de spouw te bekomen.

De gemeenschappelijke inkomdeur is voorzien van zij- en bovenlicht. De deur is zelfsluitend en wordt voorzien van een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

- ▶ Alle sloten van het gebouw passen in een sluitplan.
- ▶ De collectieve fietsenbergingen worden afgesloten door een poortje.
- ▶ De privatieve kelderbergingen zijn afsluitbaar

Borstweringen

- ▶ De borstweringen op de terrassen is samengesteld uit een staafjesbalustrade met staanders en spijltjes. Type en kleur worden bepaald door de bouwheer.

Voegwerken

- ▶ Alle gevelmetselwerk wordt gevoegd met cementmortel, kleur vastgelegd door de bouwheer.

Brievenbusgeheel

In de inkom wordt een brievenbus- en parlofonie geheel ingebouwd . kleur en materiaal volgens de keuze van de architect.

4. Binnenafwerking

4.1 Binnenpleisterwerken

- ▶ Er wordt dunpleister voorzien op plafonds en op alle muren, behoudens op de pleisterblokken. De pleisterblokken worden afgefilmd. Alle buitenhoeken worden voorzien van gegalaniseerde hoekprofielen.
- ▶ De dagkanten van alle gevelsluitingen worden geïsoleerd en uitgepleisterd of gelijkwaardig.
- ▶ Voor de voorlopige oplevering wordt er nog een laatste opstop voorzien door de aannemer pleisterwerken.
- ▶ Het pleisterwerk is niet schilderklaar. Het dient door de koper nog een fijne afwerking te krijgen met plamuur om oneffenheden weg te werken. Pleisterwerk is eveneens gevoelig aan werking in de ondergrond. Op die plaatsen waar de stukadoor vermoedt dat er zettingen kunnen optreden, zal voorafgaandelijk een wapeningsgaas in het pleisterwerk aangebracht worden.
- ▶ Barsten en/of haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn normale verschijnselen en zijn te wijten aan de zetting van het gebouw en/of droging. De bouwheer raadt aan om de eerste twee jaar na voorlopige oplevering geen schilderwerken uit te voeren.
- ▶ De kwaliteit van het bezetwerk beantwoordt volledig aan de voorschriften van EmBuild.
- ▶ Krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door normale zetting van de nieuwbouw ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer, bouwheer of architect. Dit zijn verschijnselen inherent aan het bouwproces

4.2 Binnenplatafwerking

- ▶ Verlaagde plafonds worden aangeduid op de verkoopplannen en worden uitgevoerd in gipskartonplaten.

4.3 Dek- & bedrijfsvloeren

Thermische en akoestische vloerisolatie

- ▶ Op het gelijkvloers: thermisch isolerende uitvullaag (cfr studie EPB) + akoestische mat
- ▶ Op de verdiepingen : thermische isolerende uitvullaag + akoestische mat

Cementgebonden dekvloer

- ▶ Op het gelijkvloers en de verdiepingen wordt een zwevende dekvloer geplaatst met randisolatie. Deze dient om de uitzetting en krimp van de dekvloer toe te laten. Dikte : 8 cm vloerverwarming inbegrepen.

4.4 Binnenvloerafwerking

Binnenvloerafwerking gemeenschappelijk

- ▶ Voor de inkomhallen en liftbordessen wordt een keramische bevloering voorzien met bijpassende plinten. In de gemeenschappelijke inkomhal wordt tevens een ingewerkte vloermat voorzien.
- ▶ De vloer zal gekozen worden door de bouwheer in overleg met de architect in harmonie met de overige gebruikte materialen.
- ▶ De trap wordt uitgevoerd in zichtbaar prefabbeton met antislipneus met handgreep in RVS of aluminium.

Binnenvloerafwerking appartementen

- ▶ De koper heeft keuze uit een mooi aanbod van tegels en wandtegels bij Van Hulle Bouwservice in Tielt. Indien de koper een andere keuze wenst zal deze indien nodig verrekend worden.
- ▶ Alle tegelvloeren worden verlijmd op de chape.
- ▶ Zachte bevloering (laminaat) is voorzien in de slaapkamers.

Ruimte	Materiaal	Handelswaarde (excl. BTW)
WC/berging	Keramische vloertegel	30 €/m ²
	Keramische plint	10 €/lm
Leefruimte/Hal/Keuken	Keramische vloertegel	30 €/m ²
	Schilderplint	11,75 €/lm (geleverd en geplaatst)
Slaapkamers	Laminaat	38 €/m ² (geleverd en geplaatst)
	Schildersplint	11,75 €/lm (geleverd en geplaatst)
Badkamer/Douchekamer	Keramische vloertegel	30 €/m ²
	Keramische plint	10 €/lm
	Keramische wandtegels	25 €/m ²

- ▶ De opgegeven handelswaarde voor keramische tegels is steeds excl. plaatsing en excl. BTW. De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten (vanaf 30x60 tot 60x60), recht op recht geplaatst en opgevoegd in een grijze voeg. Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven/voegen, diagonaal plaatsen houden een wijziging van de plaatsingsprijs in en mogelijk een verlenging van de bouwtermijn.
- ▶ In alle bevoorde natte ruimtes worden bijhorende keramische plinten voorzien cfr bovenstaande lijst. De plinten hebben een hoogte van ongeveer 7cm. De aansluiting tussen de vloertegels en de plinten wordt afgekit met een daarvoor geschikte duurzame en elastische voegkit. De kleur van de siliconenvoeg zal steeds zo dicht mogelijk aanleunen bij de kleur van de cementvoeg. Weliswaar zal de kleur van beide nooit identiek zijn.
- ▶ Het laminaat wordt zwevend geplaatst op de chape. De aansluiting tussen laminaat en plint wordt niet afgekit. De overgang tussen vloer en laminaat wordt voorzien van een bijpassend eindprofiel.

4.5 Binnendeuren

Binnendeuren gemeenschappelijke delen en inkomdeur

- ▶ Alle gemeenschappelijke binnendeuren in de circulatiekern zijn volle vlakke schilderdeuren cfr de vigerende brandweervoorschriften.

De inkomdeur van elk appartement is een volle vlakke schilderdeur, brandwerend (EI 30). De deur is voorzien van een driepuntsluiting, een veiligheidscilinder, spionage en akoestische valdorpel met omkasting in MDF of gelijkwaardig. De zijde van de inkomdeur aan de gemeenschappelijke hal wordt geschilderd door de bouwheer. De koper dient echter de binnenzijde van de inkomdeur zelf te (laten) schilderen binnen de maand na de voorlopige oplevering.

Binnendeuren appartementen

- ▶ De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met celroostervulling voorzien van een binnenkasement en deuromlijsting in mdf of gelijkwaardig. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in inox. De voorziene deuren zijn ingetekend op het verkoopplan, de weergave van de deuren en deuromlijstingen is echter indicatief. Bekleding en omlijsting zijn voorzien om te schilderen. Het schilderwerk zelf is niet voorzien. Ook de opstop van nagelgaten behoren tot de schilderwerken.
- ▶ Onder de deuren dient een spleet voorzien te worden van 1 à 2 cm, volgens EPB-berekening teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

4.6 Vast binnenmeubilair appartementen

- ▶ De keuken ingetekend op de verkoopplannen kan gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting, maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling (basisofferte) uitgewerkt door de keukenleverancier.
- ▶ Er wordt een keuken voorzien door onze leverancier Creato keukens in Kortrijk met een handelswaarde van € 8.500 voor appartementen met 1/2 slaapkamers en handelswaarde € 9.500 voor appartementen met 3 slaapkamers en appartement A0.02 en B0.01. Prijzen inclusief de plaatsing en exclusief Btw.

De basisaansluitingen, zijnde water en elektriciteit alsook de afvoeren worden voorzien volgens plan. Indien gewenst en indien technisch nog mogelijk kan worden afgeweken van deze basisconfiguratie en basisaansluitingen. Dit is mogelijk na goedkeuren van een bevestigde keuze in de toonzaal van onze leverancier en wordt indien nodig verrekend.

- ▶ Een gasaansluiting voor het kookfornuis is niet mogelijk.
- ▶ Wegens de nadelige gevolgen voor de luchtdichtheid en de gevolgen hiervan op de voorziene balansventilatie en het algemeen verbruik dient de dampkap van de keuken voorzien te worden van een recirculatiesysteem.

4.7 Tablet- en wandbekledingen

- ▶ Alle ramen op borstweringshoogte worden onderaan in de dagkant mee uitgepleisterd.
- ▶ De wandtegels worden voorzien tegen de muren rondom de douchetube tot plafondhoogte. De zijdes van het bad (onder de badrand) worden betegeld en een rand boven het bad van 60cm wordt betegeld (2x30cm of 1x60cm) met een handelswaarde van 25 €/m² excl Btw.
- ▶ De wandtegels worden in de douche gelijmd op een waterdichte doek.
- ▶ De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten, recht op recht geplaatst en opgevoegd in een standaard grijze voeg.
- ▶ Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven/voegkleuren, diagonaal plaatsen en/of meer wandbetegeling houden een prijswijziging in en mogelijks een verlenging van de uitvoeringstermijn.
- ▶ De verrekening hiervan wordt bevestigd door de bouwheer na bezoek aan de toonzaal.

5. Technieken fluida

5.1 Sanitair

Sanitair leidingnet gemeenschappelijke delen

- ▶ Er wordt een uitgietskaf voor de poetsdienst voorzien.

Sanitair leidingnet appartementen

- ▶ Elk appartement is voorzien van een individuele waterleiding rechtstreeks aangesloten op het openbaar net.
- ▶ Elk appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter opgesteld in één van de gemeenschappelijk tellerlokalen in de kelder.
- ▶ Elk appartement heeft een calorimeter voor het verbruik van de verwarming en de koeling op te meten. In elk appartement is ook een warmwatermeter voorzien die gekoppeld is aan de calorimeter zodat het verbruik centraal kan uitgelezen worden.
- ▶ Aanvoerleidingen worden voorzien in kunststof – of koperen buizen en de afvoerleidingen in PVC of PP Benor gekeurd.
- ▶ De keuring van de waterinstallatie is inbegrepen.
- ▶ Sanitaire toestellen, overzicht in bijlage.

Sanitair toestellen en toebehoren

- ▶ Er wordt een sanitair afwerkingspakket (sanitaire toestellen en badkamermeubel) voorzien per appartement. Zie de visualisatie van onze leverancier STG in Gentbrugge.
- ▶ Indien technisch mogelijk kan in samenspraak met de klantenbegeleider nog afgeweken worden van deze configuratie. Dit is mogelijk na goedkeuren van een bevestigde offerte bij STG te Gentbrugge.
- ▶ Badkameraccessoires zoals bv. toilethouder enz. zijn niet inbegrepen.

Appartement	Type	Handelswaarde excl BTW
A0.1, A1.1, A2.1, A3.1, A4.1	1	€4.725,77
A0.4, A1.6, B1.1, A2.6, B2.1, A3.6, B3.1, A4.6, B4.1	2	€4.665,77
A0.2	3	€5.215,77
A0.3	4	€5.497,05
B0.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A2.2, A2.3, A2.4, A2.5, A3.2, A3.3, A3.4, A3.5, A4.2, A4.3, A4.4, A4.5	5	€3.710,16
B0.2	6	€4.095,77
B1.2, B2.2, B3.2, B4.2	7	€5.478,94

5.2 Verwarming

- ▶ Alle ruimten worden voorzien van vloerverwarming met uitzondering van toiletten en bergingen.
- ▶ In elke badkamer wordt een elektrische radiator voorzien.
- ▶ CV en koeling, sanitair warmwatervoorziening worden geproduceerd d.m.v. een collectief beo-veld gekoppeld met een collectieve lucht-water warmtepomp.
- ▶ Er is zowel verwarming als koeling mogelijk van de appartementen.
- ▶ Het centraal verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van -8 °C een gewaarborgde binnentemperatuur te verzekeren van
 - 20°C in de woonkamer
 - 20°C in de keuken
 - 24°C in de badkamer
 - 18°C in de slaapkamers
 - 16°C in de hallen

5.3 Ventilatie

- ▶ De ventilatie wordt individueel gerealiseerd door een systeem type D, een balansventilatie met warmterecuperatie. In dit systeem wordt de vuile binnenlucht afgezogen in de vochtige ruimtes (keuken, badkamer, berging en toilet) terwijl verse buitenlucht de diverse woonruimtes (living, slaapkamer) kan binnenstromen.
- ▶ Onder de deuren dient een spleet voorzien te worden van 1 à 2 cm, volgens EPB-berekening teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.
- ▶ De individuele ventilatie-unit staat opgesteld in de berging. De positie van de unit kan niet gewijzigd worden.
- ▶ De ventilatie unit is individueel regelbaar via de bedieningsmodule op of naast het toestel.
- ▶ De filters dienen 3 à 4 keer per jaar gereinigd te worden, en 1 keer per jaar vervangen te worden. Dit valt ten laste van de koper.
- ▶ Het onderhoud van de installatie dient te gebeuren door een professionele firma.
- ▶ Omwille van duurzaamheid streven we een hoge luchtdichtheid na, hierdoor is geen droogkastafvoer mogelijk en dient een droogkast van het condensatietype geplaatst te worden (toestel niet inbegrepen).

6. Elektriciteit

Elektriciteit gemeenschappelijk

- ▶ De hoofdschakelaar en de algemene zekeringkast voor de gemeenschappelijke delen wordt voorzien in het tellerlokaal.
- ▶ Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de volledige installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een erkend controleorganisme.

Enkel de installatie van de gemene delen en private bergingen in de kelder zijn voorzien van lichtarmaturen.

- ▶ De verlichting van de traphallen en kelder en aanhorige lokalen worden bediend door een bewegingsmelder. In de traphallen, lifthallen wordt een noodverlichting geplaatst volgens de geldende voorschriften.

- ▶ Een videofooninstallatie bedient vanaf de inkom de respectievelijke appartementen. Het toestel bevindt zich in de leefruimte van elk appartement en omvat een drukknop voor het elektrisch deurcontact, een camera, een luidspreker en microfoon.

Elektriciteit binnennet appartementen

- ▶ De elektrische installatie beantwoordt aan de geldende voorschriften van de distributiemaatschappijen.
- ▶ In de appartementen, worden alle leidingen ingewerkt. In de berging kunnen leidingen mogelijks in opbouw geplaatst worden.
- ▶ Per appartement wordt een individuele teller geplaatst. De individuele meters worden opgesteld in daarvoor voorziene tellerlokaal. Elk appartement is voorzien van een eigen zekeringenkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars en aarding. Deze zekeringkast wordt voorzien in de berging van het appartement.
- ▶ Alle bedrading wordt getrokken in kunststofbuizen. Alle schakelaars worden op een hoogte van +/- 110 cm geplaatst, alle stopcontacten worden op een hoogte van +/- 25cm geplaatst. Tenzij anders vermeld op het verkoopplan technieken.
- ▶ Stopcontacten worden verdeeld over voldoende kringen en voorzien van automatische zekeringen.
- ▶ De stopcontacten van de badkamer, wasmachine, droogkast, oven en kookplaat zijn aangesloten op een aparte zekering.
- ▶ De elektrische lichtpunten worden voorzien zoals beschreven en ingetekend op het verkoopplan technieken.
- ▶ De klantenbegeleider zal in samenspraak met de koper het uitvoeringsplan elektriciteit bespreken. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, e.d wenst dan voorzien in het basispakket zullen deze verrekend worden.
- ▶ De aansluiting telefoon, internet, telenet is niet voorzien. De bouwheer zorgt enkel voor de bekabeling van een coax- en UTP-kabel in de gesloten schachten in één van de bergingen van het appartement.
- ▶ In de appartementen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien met uitzondering van de verlichtingsarmatuur op de terrassen. Het aantal en type wordt bepaald door de bouwheer.
- ▶ Elk appartement wordt voorzien van een deurbel op de traphal.
- ▶ Er wordt 1 autonome rookmelder in de hal van elk appartement voorzien.

Liftinstallaties

De liftinstallaties heeft een capaciteit van 8 personen. De liftkooi wordt afgewerkt volgens keuze van de bouwheer. De liften voldoen aan de geldende Europese richtlijnen.

Fotovoltaïsche panelen

- ▶ In het kader van hernieuwbare energie is er een collectieve fotovoltaïsche installatie voorzien, inclusief omvormer.

- Het basispakket elektriciteit ziet er als volgt uit:

Plaats	Stopcontact	Lichtpunt	Schakelaars
Inkomhal/nachthal Indien Lvorm	1	1 2	3
Toilet	0	1	1
Keuken	4 boven het werkblad 1 op standaardhoogte 5 keukenapparatuur	1 centraal aan plafond 1 onder de hangkasten	2 1
Woonkamer	2 dubbele stopcontacten 4 enkele stopconacten	1 boven eethoek 1 boven zithoek	2 2
Berging	2 vrije 6 (2 aan zekeringsbord + wasmachine, droogkast, Cv-installatie, ventilatie)	1	1
Hoofdslaapkamer	2 enkele stopcontacten 1 dubbel stopcontact	1	2
Slaapkamer	3	1	2
Badkamer	2 1 handdoekradiator	1 centraal aan plafond 1 boven het meubel	1 1
Terras	1	1	1

Extra's	
Woonkamer	1 aansluiting voor telefoon RJ45-contact 1 aansluiting voor TV-distributie (coax) 1 extra RJ45-contact
Hoofdslaapkamer	1 aansluiting voor TV-distributie en 1 RJ45-contact

7. Schilderwerken

Schilderwerken gemeenschappelijke delen

- ▶ De schilderwerken in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien

Schilderwerken appartementen appartementen

- ▶ Er zijn geen schilderwerken voorzien in de private delen van de appartementen.
- ▶ Het bezetwerk is klaar voor de schilder maar echter niet schilderklar.
- ▶ Vlak voor u definitief gaat schilderen, dient u de muur te controleren op vochtigheid en oneffenheden. Zie ook binnenpleisterwerk.

8. Omgevingswerken

- ▶ De aanleg rond het appartementsgebouw wordt voorzien door de bouwheer, dit zowel voor het gemeenschappelijk gedeelte als voor de daktuin op het gelijkvloers.
- ▶ De fietsenstallingen zijn een open constructie, doch afsluitbaar d.m.v. hekwerk. Deze berging is niet winddicht en is niet geïsoleerd. De berging is niet voorzien van elektrische voorzieningen, noch van andere nutsvoorzieningen.
- ▶ De brievenbussen worden voorzien door de bouwheer. Model en materiaal worden bepaald in samenspraak tussen de bouwheer en de architect.

9. Bijzondere bepalingen

- ▶ De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die in dit bestek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt voor eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere verplichte voorschriften. De bouwheer kan ten allen tijde, zonder akkoord van de koper, plannen en uitvoeringsdetails wijzigen indien technische studie(s) deze aanpassingen opdringen of indien esthetische redenen hiertoe aanzetten. Deze wijzigingen zullen geen noemenswaardige nadelen hebben voor de koper.
- ▶ Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedplaatvloeren, tussen de welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (muren, betonnen wanden, valse plafonds, betegeling, douches en baden, ...). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar maar zijn eigen aan de ingebruikname. Zij moeten als zodanig door de kopers worden aanvaard.
- ▶ Wijzigingen beperken zich tot de aangegeven keuzemogelijkheden in de afwerking. Planwijzigingen zijn niet toegelaten.

Voorlopige oplevering

Bij de voorlopige oplevering wordt steeds een onderhoudsboekje voor de woning overhandigd met bijkomende tips alsook het asbuiltdossier. Het post interventie dossier (PID) van de veiligheidscöördinator en het EPC van de EPB-verslaggever zal binnen het jaar na oplevering ter beschikking gesteld worden van de eindklant. Dit dient door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van de wooneenheid.

De verkoper raadt aan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering de nodige verzekeringen af te sluiten, dit in functie van brand, stormschade, Zie ook de beschrijvingen in de verhuigids, die de koper werd bezorgd tijdens het ondertekenen van de overeenkomst.

Er wordt een luchtdichtheidsmeting per traphal uitgevoerd en dus op gebouw niveau. Het resultaat van de meting wordt verwerkt in de EPB-eindverklaring.

- ▶ Er wordt voldaan aan de geldende energieprestatieregelgeving (EPB) op het moment van het indienen van de bouwaanvraag. Elk appartement behaalt een apart E-peil. De definitieve berekening wordt gemaakt na uitvoering der werken en zal overhandigd worden na de voorlopige oplevering.
- ▶ Het PID en EPB dienen door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van de wooneenheid.
- ▶ De bouwheer raadt aan om vanaf de voorlopige oplevering de nodige verzekeringen af te sluiten die niet voorzien zijn in de algemene polis van het gebouw, dit in functie van brand, diefstal... . Zie ook de beschrijvingen in de verhuigids, die de koper werd bezorgd tijdens het ondertekenen van de overeenkomst.
- ▶ Het is de koper niet toegestaan om voor de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren.
- ▶ Bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid dienen alle openstaande facturen en meerwerken betaald te worden. Bij gebrek aan een tijdige betaling van deze bedragen, behoudt de bouwheer zich het recht de voorlopige oplevering uit te stellen in afwachting van de nodige betaling. Alle nadelige prijs- en termijnconsequenties hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

Veiligheid

- ▶ Om veiligheidsredenen is het verboden de werf te betreden. Eens het buitenschrijnwerk geplaatst is, worden de appartementen afgesloten om diefstal en vandalisme te voorkomen.

Normaal akoestisch comfort

- ▶ Wij streven naar het behalen van een normaal akoestisch comfort volgens de norm NBN S 01-400-1.

Plannen en sfeerbeelden

- ▶ Alle foto's en 3D beelden ter aanvulling van dit lastenboek zijn louter ter illustratie en kunnen niet worden gebruikt als detail of betwisting bij ongeacht welk bouwwerk. Bedoeling van deze is dat u zich als koper een beeld zou kunnen vormen hoe het appartement er kan uitzien.

Uw contactpersoon

Maxim Buijze - Miguel T'Kindt
+32 3 808 16 90

**Regiokantoor
Oost-Vlaanderen**
Eedstraat 47
9810 Eke
09 280 20 20
oostvlaanderen@matexi.be

matexi.be



**Welkom
in de
buurt.**