



COMMERCEEL LASTENBOEK

Sint-Niklaas

Clementwijk veld 17

Woningen



Welkom
in de
buurt.

Inhoudstafel

Inhoudstafel.....	2
A. Inleiding	3
0. Ligging.....	3
1. Gebouw.....	4
B. Beschrijving van de werken.....	5
0. Algemene bepalingen	5
1. Onderbouw	6
2. Bovenbouw	7
3. Gevelsluitingen.....	8
4. Binnenafwerking.....	8
4.1 Binnenpleisterwerken	8
4.2 Binnenplaatafwerking	9
4.3 Dek- & bedrijfsvloeren.....	9
4.4 Binnenvloerafwerking	9
4.5 Binnendeuren	10
4.6 Binnentrappen en leuningen	10
4.7 Vast binnenmeubilair	11
4.8 Tablet- en wandbekledingen	11
5. Technieken fluïda.....	11
5.1 Sanitair.....	11
5.2 Verwarming.....	13
5.3 Ventilatie.....	13
6. Elektriciteit	14
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 woningen gelegen aan Romeplein en Berlijnplein (Op veld 17): 14 woningen met 1 of 2 verdiepingen. 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). Elke woning beschikt over een privatieve staanplaats in de ondergrondse parking op het nabijgelegen lot 15

Inplantingsplan



1. Gebouw

De 14 woningen worden 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 woningen werden 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.

Woningen loten 1,2,7,8,9 :

De gelijkvloerse verdieping omvat

- ▶ Inkomhal
- ▶ Wc
- ▶ Leefruimte
- ▶ Keuken
- ▶ Berging + technieken

De 1^e verdieping omvat

- ▶ Nachthal
- ▶ 3 slaapkamers
- ▶ Badkamer
- ▶ Afzonderlijk toilet
- ▶ Berging + technieken

De 2de verdieping omvat (Loten 3,4,5,6,10,11,12,13,14)

- ▶ Zolderruimte
- ▶ Technieken berging (ventilatie)

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 voor de kosten die gepaard gaan met de aankoop van de woning, 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 verkoper 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 verkoper 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 verkoper 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 verkoper.

Het binnenbrengen van de kabeldistributie en de telefoonleiding is voorzien. De koper zorgt zelf voor de binneninstallatie, het ingraven van de Telenet kabel tot aan het bakje en het abonnement bij een provider.

De werfinrichting en het uitpalen van de woning zijn steeds inbegrepen. De verkoper zorgt voor water, gas en elektriciteit tijdens de werken. De verkoper zorgt voor het verwijderen van alle bouwafval afkomstig van de werkzaamheden.

Kopersbegeleiding

De verkoper 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 kopersbegeleider van de verkoper 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 legt samen met de verkoper de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming vast.
- Hij/zij begeleidt de koper bij zijn verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding.

De kopersbegeleider 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.

Luchtdichtheidstest

Een luchtdichtheidsmeting van de woning is inbegrepen. Het resultaat van de meting wordt verwerkt in de EPB-eindverklaring.

1. Onderbouw

Grondwerken

Het graven van bouwputten en sleuven voor de realisatie van de funderingen en het rioleringssysteem is inbegrepen. De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd om de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

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 hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief. De funderingen worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekeningen van de belasting van het gebouw met nuttige bij belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstellingen. Onvoorziene kosten door onderzoek en berekening kan voor geen meerprijs zorgen voor de koper.

Ondergrondse leidingen

Alle nodige rioleringsbuizen en hun hulpstukken, uitgevoerd in kunststof, worden voorzien tot net boven de vloerplaat. Ze worden met voldoende helling in volle grond op goed aangedamde aarde geplaatst.

De riolering is voorzien van nodige onderzoekkamers en/of reukafsnijders en komt samen in de eindtoezichtput. Deze putten worden voorzien van een standaard PVC-deksel. De koper dient deze later op hoogte te brengen ivf. de definitieve tuinaanleg.

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. Indien deze zich in de oprit bevinden moeten ze ingewerkt worden met een geschikt deksel.

Een regenwaterput van 10.000 liter met betondeksel en bijvoerleiding naar binnen is inbegrepen. In de regenwaterput wordt een pomp geplaatst die via een drukleiding het regenwater brengt tot in de woning. Het mangat van deze regenwaterput dient op hoogte afgewerkt te worden door de koper ivf. definitieve de tuinaanleg. Het reinigen van de regenwaterput is niet voorzien.

De rioleringskeuring is inbegrepen.

Een septische put met betondeksel is voorzien van 2.000L. Het mangat van de septische put dient op hoogte afgewerkt te worden door de koper ivf. de definitieve tuinaanleg.

De wachtbuizen voor de nutsvoorzieningen worden aangesloten op de aansluitbocht en zijn voorzien tot aan de rooilijn.

De provisie ten bedrage van drieduizend euro (€ 3.000,00) excl. BTW voor de definitieve aansluitings- en indienstellingskosten en het plaatsen van tellers voor water en elektriciteit alsook het aansluiten voor teledistributie, telefoon en internet zijn ten laste van de koper.

Aansluiting op de hoofdruiol wordt uitgevoerd in opdracht van de verkoper. Eventuele gemeentebelastingen voor deze aansluiting zijn ten laste van de koper.

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 metselwerk (geperforeerde baksteen, betonblokken, ...), kalkzandsteen, silicaatsteen, cellenbeton, gewapend beton.

De scheidingswanden tussen 2 woningen wordt ontdubbeld uitgevoerd met plaatsing van een akoestische isolatie ertussen.

Niet-constructieve wanden worden opgetrokken in metselwerk (geperforeerde baksteen, betonblokken,...), kalkzandsteen, gipsblokken, cellenbeton of gipskarton.

Spouwmuurisolatie

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

De luchtsponw bedraagt ongeveer 3 cm.

Gevelmetselwerk

Het Gevelmetselwerk wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect.

Dorpels, plinten en dekstenen

Deurdorpels en raamdorpels worden uitgevoerd in beton of gelijkwaardig volgens plan.

Andere gevelelementen worden uitgevoerd volgens de materiaalkeuze en de uitvoeringsdetails opgelegd door de architect

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 breedplaatvloeren 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

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 met een zinken kraal, aluminium profiel of gelijkwaardig.

3. Gevelsluitingen

Buitenschrijnwerk

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

Kleur ramen: wit

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.

Borstweringen

De borstweringen aan de ramen is een staafjesbalustrade met staanders en spijltjes. Type, kleur en materiaal worden bepaald door de bouwheer.

Voegwerken

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

Brievenbusgeheel

Brievenbus is voorzien in antraciet/ zwart gelakt staal, aluminium of gelijkwaardig.

4. Binnenafwerking

4.1 Binnenpleisterwerken

Er wordt een gladde afwerking voorzien dmv pleisterwerk of affilmen van muren en plafonds. Alle buitenhoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekprofielen.

De dagkanten van alle gevelsluitingen worden geïsoleerd en uitgepleisterd of gelijkwaardig.

Het pleisterwerk is niet schilderklar. 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.

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

De kwaliteit van het bezetwerk beantwoordt volledig aan de voorschriften van EmBuild.

4.2 Binnenplaatwerking

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

4.3 Dek- & bedrijfsvloeren

Thermische en akoestische vloerisolatie

Op het gelijkvloers: thermische uitvullaag (cfr studie EPB)

Op de verdiepingen : thermische uitvullaag

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 (vloerverwarming van toepassing op gelijkvloers en eerste verdieping). Waar technisch vereist worden uitzetvoegen geplaatst in de dekvloer.

4.4 Binnenvloerafwerking

De klant heeft keuze uit een ruim aanbod van tegels en wandtegels Van Hulle Bouwservice in Tielt. Indien de keuze van de koper een andere handelswaarde heeft, wordt deze verrekend. Het in basis voorziene budget dient echter steeds opgebruikt te worden.

Alle tegelvloeren worden gelijkmd op de chape. Waar technisch vereist worden uitzetvoegen geplaatst welke elastisch worden opgekit.

Vrijblijvende offerte mogelijk voor zachte bevloering (parket, laminaat, ...) in de toonzaal aangeduid door de verkoper. Dit kan een langere uitvoeringstermijn met zich meebrengen.

Overzicht van de standaarduitvoering :

Ruimte	Materiaal	Handelswaarde (excl. BTW)
WC /berging	Keramische vloertegel	30 €/m ²
	Keramische plint	10 €/lm
Leefruimte/Hal/Keuken	Keramische vloertegel	30 €/m ²
	Schildersplint	11,75 €/lm (geleverd en geplaatst)
Slaapkamers/ zolder (+2)	Niet inbegrepen	Niet inbegrepen
Badkamer/Douchekamer	Keramische vloertegel	30 €/m ²
	Keramische plint	10 €/lm
	Keramische wandtegel	25 €/m ²

De opgegeven handelswaarde is steeds excl. plaatsing en excl. BTW.

De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten (vanaf 30x30 tem 60x60), recht op recht geplaatst en opgevoegd in een standaard cementkleur.

De wandbetegeling wordt voorzien tegen de muren rondom douchetub, plafondhoog. De zijdes van het bad (onder de badrand) worden betegeld en een rand boven het bad van 60cm wordt betegeld (2x30cm of 1x

60cm) Standaard tegelformaten (30x60, 60x60), recht op recht geplaatst en opgevoegd in een standaard grijze voeg. Achter de wandbetegeling wordt een waterdichte doek voorzien.

Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging van de plaatsingsprijs in.

De bijhorende voorziene keramische plinten in de natte ruimtes hebben een hoogte van ongeveer 7cm. De aansluiting tussen de vloertegels en de keramische plinten wordt afgekit met een daarvoor geschikte duurzame en elastische voegkit, zo ook de overgang tussen de vloertegels en het parket/ laminaat(indien van toepassing) of er wordt gewerkt met een overgangsprofiel. De uitzetvoegen worden ook opgekit. 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 terras en de terrasvloeren zijn standaard niet voorzien.

Indien gekozen wordt voor laminaat (meerprijs) wordt dit 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.

De verrekening wordt hiervan bevestigd na bezoek aan de toonzaal, door de projectleider

4.5 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met celroostervulling voorzien van een binnenkassament en deuromlijsting in watervaste multiplex of mdf. 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.

Onder de deuren dient een spleet voorzien te worden van 1 à 2cm, volgens EPB-berekening teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

Bekleding en omlijsting zijn voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

Ook de opstop van nagelgaten en siliconedichtingen zijn niet voorzien; deze behoren tot de schilderwerken.

Alle deuren zijn te bezichtigen in de toonzaal van onze leverancier.

Aanpassingen zijn mogelijk naar keuze van de klant. De verrekening wordt hiervan bevestigd door de verkoper na bezoek aan de toonzaal.

Indien er andere deuren gekozen zijn, dient men rekening te houden met een leveringstermijn van minimum 8 werkweken na het plaatsen van de vloeren, waardoor de uitvoeringstermijn van de woning met enkele weken kan verlengen.

4.6 Binnentrappen en leuning

De trap, leuning en de balustrade worden uitgevoerd in beuk, eerste keus, onbehandeld, en worden steeds op maat gemaakt.

Standaard wordt steeds een trap met open treden voorzien.

Indien er (deels) onder de trap een gepleisterde ruimte (met uitzondering van bergingen en wasplaats) voorzien is, dan zal de trap daar voorzien worden met gesloten treden en ook onderaan afgewerkt worden.

Indien er (deels) onder de trap een berging, wasplaats of techniekenruimte voorzien is, dan zal de trap ook voorzien worden met gesloten treden maar wordt de onderkant niet afgewerkt.

Een ronde handgreep wordt voorzien in beuk

De trap is nog niet behandeld en moet dus nog worden vernist, gebeitst of geschilderd. Dit dient steeds zo vlug mogelijk na de voorlopige oplevering te gebeuren met een daartoe voorzien product volgens de richtlijnen van de leverancier.

Het dichten van de nagelgaten is niet inbegrepen; dit dient door de koper te gebeuren.

De balustrades worden volgens plan uitgevoerd in metselwerk of als voorzetwand in gipskarton.

4.7 Vast binnenmeubilair

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.

De basisaansluitingen, zijnde water en elektriciteit alsook afvoeren zijn eveneens voorzien. Deze zijn voorzien zoals beschreven in de hoofdstukken 6.1 Sanitair en 7. Elektriciteit. Een gasaansluiting is niet mogelijk.

Er wordt een keuken voorzien door onze leverancier, Creato keukens in Kortrijk, met een handelswaarde van 9.500 €. Prijzen inclusief de plaatsing en exclusief Btw.

Wegens de nadelige gevolgen voor de luchtdichtheid van de woning en de gevolgen hiervan op de voorziene balansventilatie en het algemeen verbruik dient de dampkap van de keuken voorzien te zijn van een recirculatiesysteem. Bij dergelijke systemen worden de geuren opgevangen door een koolstoffilter en de vetten door een vetfilter.

4.8 Tablet- en wandbekledingen

Alle ramen op borstweringshoogte worden onderaan in de dagkant mee uigepleisterd.

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 1x 60cm) met een handelswaarde van 25 €/m² excl Btw. De wandtegels worden in de douche gelijmd op een waterdichte doek. In de hoeken en bij aansluiting met bad of douche wordt een elastische voeg voorzien. Deze elastische voeg dient onderhouden te worden volgens de voorschriften teneinde de waterdichting te kunnen blijven garanderen.

De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten (30x60, 60x60), 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 mogelijk 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

Aanvoerleidingen worden voorzien in kunststof – of koperen buizen en de afvoerleidingen in PVC of PP Benor gekeurd.

Alle afvoerleidingen bestaan uit kunststofbuizen en worden aangesloten op de in de vloerplaat voorziene rioleringsbuizen

De nodige afsluitkranen, purgeerkranen, terugslagkleppen, collectoren worden voorzien in de berging van de woning.

De aansluiting en de keuring van de waterinstallatie is inbegrepen.

Verdeling:

Toestel	Warm stadswater	Koud stadswater	Regenwater
Keuken	1	1	
Badkamer (bad, douche, lavabo's)	4	4	
Handenwasser WC gelijkvloers		1	
Vaatwasser		1	
Uitgietbak	1		1
WC verdieping			1
WC gelijkvloers			1
DD-kraan buiten			1
DD-kraan aan regenwaterpomp		1	
DD-kraan wasmachine		1	1

Sanitair toestellen en toebehoren

Voor het sanitair (sanitaire toestellen – badkamermeubel) werd een pakket samengesteld. In bijlage kan u de lijst vinden met de voorziene toestellen per woning (prijzen excl. btw).

Alle toestellen zijn te bezichtigen in de toonzaal in Gentbrugge van onze leverancier STG. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan worden afgeweken van de basisconfiguratie; en dit na uw keuze in de showroom en in samenspraak met de verkoper. Hetzelfde geldt voor eventuele bijkomende toestellen of voorzieningen. Een eventuele meerkost wordt verrekend via de verkoper. Indien er gekozen wordt voor een douchedeur of douchewand die niet in het standaard gamma zit, dient er rekening te worden gehouden met een extra opleveringstermijn van 6 à 8 weken.

De badkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen volgens de gedetailleerde offertes van de leverancier sanitair. Badkameraccessoires zoals bv. toilethouder enz. zijn niet inbegrepen.

Levering en plaatsing van sanitaire toestellen cfr budget:

Woningen	Type	Handelswaarde excl BTW
W1, W2, W3, W4, W5, W7, W8, W9	1	5.699,75
W10, W11, W12, W13, W14	2	5.129,75
W6	3	5.226,75

5.2 Verwarming

Zowel op gelijkvloers als 1^e verdieping is er vloerverwarming voorzien.

In de woningen met een extra verdieping +2 is op het bovenste verdiep vloerverwarming voorzien.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

Verwarmingssysteem met geothermische warmtepomp waarbij de binnenunit in de berging op het gelijkvloers wordt voorzien.

De geothermische warmtepomp is voorzien om d.m.v. passieve koeling via de vloerverwarming de woning te koelen.

Er is een centrale thermostaat voorzien.

Het centraal verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van -10°C een gewaarborgde binnentemperatuur te verzekeren van

- 22°C in de woonkamer
- 22°C in de keuken
- 24°C in de badkamer
- 18°C in de slaapkamers

Noch gasteller, noch gasleidingen kunnen voorzien worden

Er wordt voorzien in een opleiding door de aannemer zodat u de het verwarmingssysteem optimaal kan gebruiken.

5.3 Ventilatie

De ventilatie wordt 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 niveau +1 of +2. De positie van de unit kan niet gewijzigd worden.

De ventilatie unit is individueel regelbaar via de bedieningsmodule op 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 binnennet

Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met de nodige automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars en aarding.

Er wordt een 3fasige aansluiting 3N400V 20A voorzien.

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende voorschriften van de distributiemaatschappijen. De installatie wordt door een erkend organisme gecontroleerd en gekeurd. Alle bedrading wordt getrokken in kunststofbuizen.

Een aarding is aangebracht aan bad, water- en CV-leidingen indien vereist. De lichtarmaturen en de voorziening voor mogelijk laagspanningsnet zijn niet inbegrepen.

Om problemen met de keuring te voorkomen is het de klant niet toegestaan tijdens de bouw van zijn woning zelf aanpassingen te doen aan de elektrische installatie.

De elektrische installatie wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme in opdracht en voor rekening van de verkoper.

De klantenbegeleider zal in samenspraak met de koper het uitvoeringsplan elektriciteit opmaken. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... wenst dan voorzien in het basispakket dan worden deze verrekend.

Lichttoestellen of –armaturen zijn niet voorzien.

Elektriciteit schakelaars en stopcontacten

Stopcontacten verdeeld over voldoende kringen, voorzien van automatische zekeringen.

De stopcontacten van de badkamer, wasmachine, droogkast, oven en kookplaat zijn aangesloten op een aparte zekering.

1 deurbel met zoemer.

1 rookmelder per bewoonbare verdieping.

Fotovoltaïsche panelen

In het kader van hernieuwbare energie is er een fotovoltaïsche installatie voorzien, inclusief omvormer en gedimensioneerd volgens de noden van de EPB studie

Het basispakket elektriciteit ziet er als volgt uit:

Plaats	Stopcontact	Lichtpunt	Schakelaars
Inkomhal/nachthal Indien L-vorm	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 stopcontacten	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

Indien er schilderwerken voorzien worden, moeten deze apart beschreven worden.

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.

Er dient steeds door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Pleisterwerk is eveneens gevoelig aan werking in de ondergrond als gevolg van schommelingen in luchtvochtigheid, zettingen of het gebruik van verschillende materialen. Scheurtjes in pleisterwerk moeten door de koper of schilder worden bijgewerkt. Plaatsen waar twee verschillende materialen samen komen dienen doorgesneden en opgevuld te worden met een overschilderbare elastische voeg.

Het is aan te raden om 2 jaar te wachten vooraleer te schilderen.

8. Omgevingswerken

Deze werken, tenzij vermeld in onderstaande paragrafen, gebeuren steeds op initiatief en voor rekening van de klant; Het plaatsen van omheiningen, het aanleggen van verhardingen of terrassen, aanvulling, afgraving of toevoer van grond rondom de woning, plaatsen van keermuren, het voorzien van beplanting, ...

Het effen maken van het terrein, het overwelven van grachten, het aan- en afvoeren van aarde of het wegnemen van hindernissen zoals bomen of oude gebouwen zijn enkel in de prijs inbegrepen waar dit noodzakelijk is voor het oprichten van de woning. Aanvoer van teelaarde, grondverbetering of zeven van op het perceel aanwezige grond is niet voorzien.

Thv de perceelsgrenzen voor alle zij- en achtertuinen wordt een streekeigen gemengde haag voorzien van ca 0,5m hoog.

De tuinberging behelst een beschermende houten constructie waarin tuinmateriaal, , e.d. kunnen worden geplaatst. Deze berging is niet winddicht en is niet geïsoleerd. Deze berging is niet voorzien van elektrische voorzieningen, noch van andere nutsvoorzieningen. Deze tuinberging is voorzien van een plat dak afgewerkt met een extensief groendak.

De brievenbus wordt voorzien door de verkoper. Model en materiaal zijn bepaald door Stad Sint-Niklaas. Kleur zwart/ antraciet in staal of aluminium

9. Bijzondere bepalingen

De verkoper 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 verkoper kan te 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 breedvloerplaten, 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 en moeten als zodanig door de kopers worden aanvaard.

Wijzigingen beperken zich tot de aangegeven keuzemogelijkheden in de afwerking. Planwijzigingen zijn niet toegelaten.

Wijzigingen in de indeling zijn niet mogelijk.

Afhankelijk van de originele inplanting/staat van het voetpad en in functie van de niveaus rondom de verschillende loten oordelen de architect en de verkoper na de werkzaamheden over de aanleg van het voetpad. Deze definitieve aanleg bepaalt ook de niveaus van de oprit en/of tuinzones en raadt de verkoper aan hogerstaande werken rondom de wooneenheid pas na de eventuele (her)aanleg van het voetpad uit te voeren.

Alle tuinafwerking (paden, oprit, gras, beplanting,...) aansluitend aan de woning dienen steeds onder de open stootvoegen geplaatst te worden. Verhardingen dienen van de woning (gevelsteen, dorpel,...) losgekoppeld te zijn en gescheiden door een elastische voeg.

Voorlopige oplevering

Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt steeds een onderhoudsboekje voor de woning overhandigd met bijkomende tips alsook het asbuiltdossier. Het post interventie dossier (PID) van de veiligheidscoördinator 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 verhuishids, die de koper werd bezorgd tijdens het ondertekenen van de overeenkomst.

Indien de woning "wind- en waterdicht" wordt verkocht, eindigen bij voorlopige oplevering de contracten met de veiligheidscoördinator, architect en EPB verslaggever. Er wordt dan ook geen enkele afwerkingspost door de verkoper uitgevoerd. Wie dan eigen werk verricht is uiteraard verantwoordelijk voor die werken alsook voor de stroom- en watervoorziening voor deze werken en de timing ervan. De koper dient zich te houden aan de wetgeving betreffende veiligheidscoördinatie en dossieroverdracht bij akte. De koper dient ook het afval van de uitgevoerde werken zelf te verwijderen van de werf. De verkoper wordt ook ontlast van de luchtdichtheidstest en het behalen van de berekende luchtdichtheidsfactor.

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, meerwerken, ... betaald te zijn. Dit door middel van een gecertificeerde bankcheque (betaalbaar aan de verkoper) of via een tijds overschrijving. Bij gebrek aan tijds betaling van deze bedragen, behoudt de verkoper 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 zonder begeleiding van een medewerker van de verkoper. Eens het buitenschrijnwerk geplaatst is, worden de woningen afgesloten door middel van een cilinderslot 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 u woning er kan uitzien.

Uw contactpersoon

Maxim Buijze - Miguel T'Kindt
Sales Consultant
M 03 808 16 90

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

matexi.be



**Welkom
in de
buurt.**