

# Matisse 16.

LIVING



Lastenboek  
Oktober 2024

BRUSSEL



# PARTNERS

## Architecten

**NEUTELINGS  
RIEDIJK**  
ARCHITECTS



Raadgevend ingenieur  
voor speciale technieken



## Milieuadviseur

**SUReal**  
SUSTAINABILITY EXPERTS

Veiligheids- en  
gezondheidscoördinator



## Hoofdaannemer



## Tuinarchitect



## Stabiliteitsingenieur



## Akoestiek



Controlebureau  
(gesloten ruwbouw)



# INHOUDSOPGAVE

<b>I. Inleiding</b>	<b>4</b>	<b>VI. Afwerking van de appartementen</b>	<b>13</b>
<b>II. Projectbeschrijving</b>	<b>4</b>	A. Drinkwatervoorziening	13
A. Situatie	4	B. Verwarming & koeling	13
B. Architectonisch concept	5	C. Sanitair warm water	13
C. Milieubewustzijn	5	D. Elektriciteit	14
D. Beschrijving van projectentiteiten	7	E. Ventilatie	15
<b>III. Algemeen</b>	<b>8</b>	F. Chape	15
A. Samenstelling van het appartementsgebouw	8	G. Pleisterwerk & coating	15
B. Duurzaamheid en welzijn	8	H. Oppervlaktebekleding (vloeren, muren, plafonds)	16
C. Verhuisvoorzieningen	9	I. Binnenschrijnwerk	17
D. Toegangscontrole	9	J. Keuken	18
E. Toegang tot de binnentuin	9	K. Sanitair	19
F. Afvalbeheer	9	<b>VII. Keuzes en aanpassingen</b>	<b>20</b>
<b>IV. Beschrijving van de werken</b>	<b>10</b>	A. Wijzigingen door de Bouwheer	20
A. Structurele werkzaamheden	10	B. Wijzigingen op verzoek van de Koper	20
B. Gevel	10	<b>VIII. Oplevering van het appartement</b>	<b>20</b>
C. Dak	11	A. Algemeen	20
D. Technische installaties	11	B. Principe van opleveren	21
E. Buitenaanleg	11	<b>IX. Verkoopvoorwaarden</b>	<b>21</b>
F. Afvoer	11	A. Fasering van de werken	21
G. Aansluiting nutsleidingen	12	B. Meetcode	21
<b>V. Afwerking van de gemene delen</b>	<b>12</b>	C. Normen	21
A. Brievenbussen	12	D. Maattoleranties	21
B. De inkomsthal van het gebouw	12	E. Grens der werken	22
C. De gemene gangen	12	F. Defecten aan technische installaties	22
D. Trappenhuis	12	<b>X. Aansluitings- en administratiekosten</b>	<b>22</b>
E. Kelders en parkeergarages	12		
F. Liften	12		
G. Verwarming	12		
H. Elektriciteit	12		

## I. INLEIDING

Het doel van deze commerciële beschrijving (ook wel verkoopplatenboek genoemd) is het beschrijven van de uitvoering en afwerking van de wooneenheden en het gebouw waarin ze zich bevinden. Het bouwkundig plan primeert voor alle precieze informatie over afmetingen, de plaats van technische uitrusting, enz.

Deze commerciële beschrijving heeft betrekking op het Matisse 16 project, gelegen op de hoek van de Henri Matisselaan en de Jean Brusselmanslaan in Evere.

## II. PROJECT- BESCHRIJVING

### A. Situatie

De Henri Matisselaan is een zijweg van de Leopold III-laan, een belangrijke toegangsweg tot de hoofdstad die Meiser aan de ene kant verbindt met de luchthaven aan de andere kant. De weg ligt vlakbij de kruising met de Jules Bordetlaan en het treinstation met dezelfde naam is er gevestigd.



Dit maakt het een strategische locatie voor de hoofdstad, in de onmiddellijke nabijheid van het NAVO-hoofdkwartier, veel internationale bedrijven en gerenommeerde scholen. Het station Bordet, waar momenteel 5 S-treinlijnen rijden en dat in slechts 10 minuten verbonden is met de Europese wijk, zal uitgroeien tot een echt multimodaal knooppunt met talrijke buslijnen, het FietsGEN, een tramlijn naar de luchthaven en, op termijn, het eindpunt van de nieuwe metrolijn 3 die het Noordstation met Ukkel verbindt.

Deze bevoorrechte locatie maakt het een belangrijk centrum voor stedelijke ontwikkeling in de komende jaren, wat met name wordt geïllustreerd door de toekomstige ontwikkeling van een geheel nieuwe stadswijk op de voormalige NAVO-site, waarvoor de Brusselse en Vlaamse regeringen het Masterontwikkelingsplan hebben goedgekeurd met het oog op de ontwikkeling van deze site van 90 hectare.



## B. Architectonisch concept

Tot 2019 bevond zich hier het voormalige hoofdkantoor van Record Bank, maar dit kantoor voldeed niet langer aan de behoeften van bedrijven die er hun kantoren wilden vestigen. Huidig project wil de site nieuw leven inblazen door er een echt gemengd, stedelijk en verbonden project te ontwikkelen. Terwijl het hoofdgebouw langs de belangrijkste verkeersaders grondig zal worden gerenoveerd tot een nieuw duurzaam kantoorgebouw, zal het achterste gebouw worden gesloopt om plaats te maken voor het residentiële gedeelte van het project. Dit ambitieuze project, gesteund door BESIX RED en ontworpen door de bekroonde Nederlandse architecten Neutelings Riedijk en het Belgische AXENT Architects, biedt een harmonieus evenwicht tussen dynamiek, welzijn, duurzaamheid en stedelijkheid.

Het architectonische concept is erop gericht om de identiteit van de verschillende onderdelen van het project sterk te markeren, zowel door de materiaalkeuze als door de massa van de gebouwen. Van een locatie met slechts één functie in de periferie wordt het geheel omgevormd tot een echt karakteristiek stedelijk ensemble, gekenmerkt door een variatie in volumes en een activering van alle gevels. Het woonblok herbergt twee hoogbouwgebouwen op grootstedelijke schaal, die een prachtig uitzicht over de stad bieden, verbonden door laagbouw die een woningtype op de schaal van de omliggende wijken biedt. De groene ruimten, belangrijke elementen van de milieustrategie van het project, omringen de gebouwen. Een groene promenade zal langs het terrein aan de kant van de spoorlijn lopen en de gebouwen omringen, terwijl binnen de aaneengesloten gebouwen een aangelegde tuin de patio van het gebouwenblok zal verfraaien voor het comfort van de bewoners.



Uitzicht op de promenade langs de spoorlijn

## C. Milieubewustzijn

Energie-efficiëntie staat centraal in het project. De gebouwen worden optimaal geïsoleerd om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden. Ze zullen een gecentraliseerde energieproductie hebben, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen, waaronder warmtepompen, zonnepanelen en een geothermisch systeem. Deze aanpak bevordert synergiën met het naburige kantoorgebouw. Het beheer van deze productie zal worden toevertrouwd aan een gespecialiseerd bedrijf, dat de goede werking en het onderhoud van de installatie garandeert en tegelijkertijd de totale energiebalans optimaliseert.

Wat regenwater betreft, zorgt een ingenieus systeem van recuperatietanks en aangelegde wadi's voor een geïntegreerd beheer van het regenwater op het perceel,

waarvan een groot deel ter plaatse wordt hergebruikt voor besproeiing of voor toiletten. Water dat niet wordt hergebruikt, wordt rechtstreeks in de grond geïnfiltreerd, waardoor lozing in de riool wordt vermeden.

Een ambitieus landschapconcept met onder andere de aanplant van tientallen bomen, de installatie van groene daken en de aanleg van verschillende groene promenades zal helpen om de temperatuur in de zomer af te koelen en een toevluchtsoord voor biodiversiteit te bieden. Het ontwerp van de omgeving is ook bedoeld om rustgevende ruimtes te creëren rond de gebouwen van het project.

Naast de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer die het project biedt, zullen grote, gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen zachte mobiliteit aanmoedigen.





Zicht op de groene promenade tussen de kantoren en residentiële gebouwen



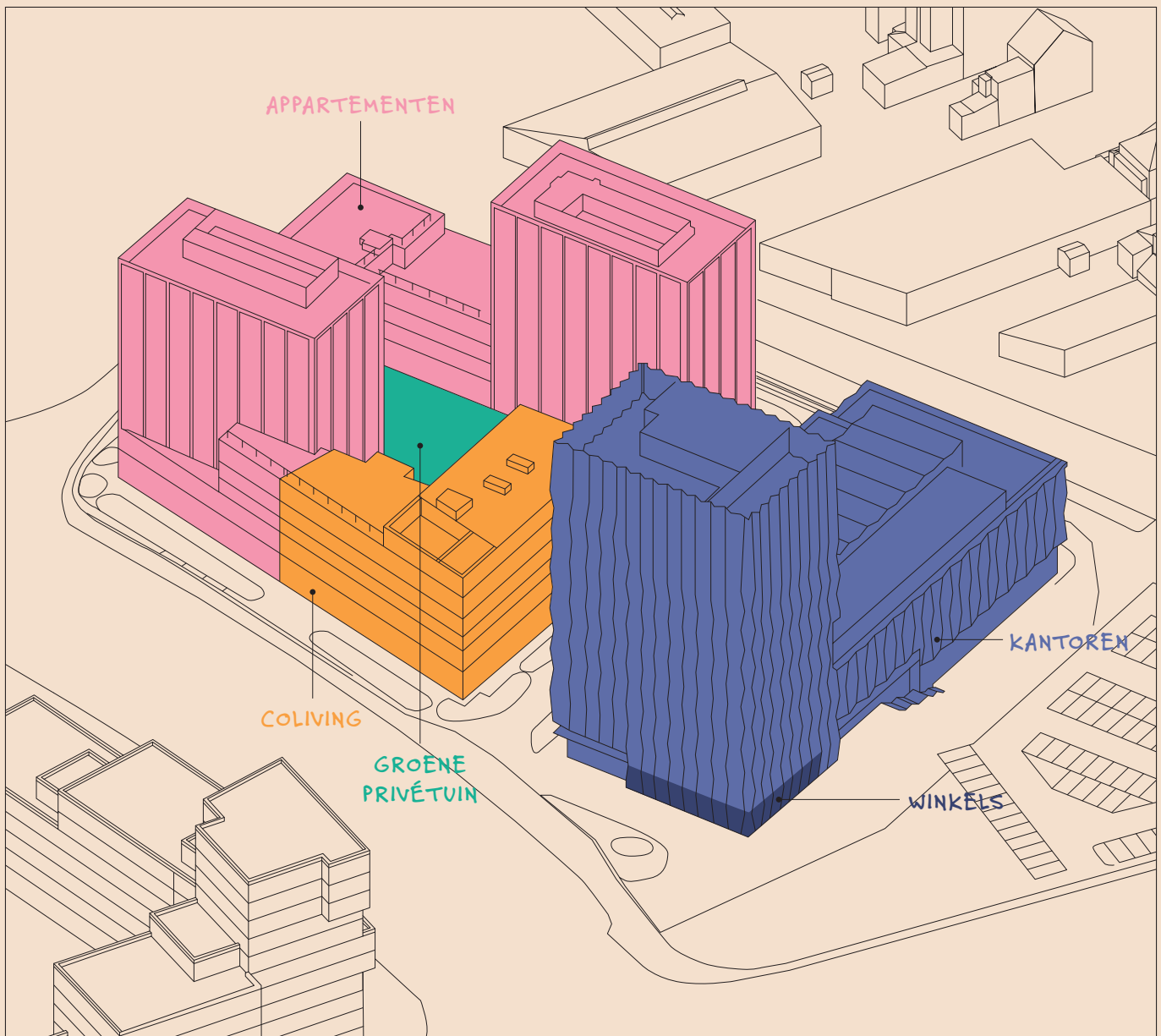
## D. Beschrijving van projectentiteiten

Het Matisse-project bestaat dus uit twee hoofdgebieden:

- “Gebouw A”, ontworpen voor residentieel gebruik, bestaat uit 156 appartementen, een Coliving project van 4.800 m<sup>2</sup> (in ontwikkeling) en 3 collectieve voorzieningen. De 156 appartementen van “Matisse 16 Living” zijn licht en modern. Ze hebben allemaal grote loggia's, terrassen of glasramen. In het hart van het gebouw ligt een privatieve gemeenschappelijke tuin die beplant is. Elke flat heeft een eigen privatieve kelder

en toegang tot een fietsenstalling en vuilnisbak in de kelder. Parkeren is optioneel beschikbaar;

- Building B”, een kantoorgebouw bestaande uit een podium van 5 verdiepingen en een toren van 14 verdiepingen. Het podium is een ingrijpende renovatie van het bestaande gebouw (de structuur van de voormalige kantoren van de Record Bank blijft behouden). De toren is een nieuwe constructie die aan het bestaande gebouw wordt toegevoegd. Er is ook een commerciële ruimte gepland op de begane grond van de toren, aan de kant van de Leopold III Laan;



- Onder het woongebouw Matisse 16 komt een **gemeenschappelijke parkeergarage van 200 plaatsen** voor de twee gebouwen. Hierin komen de parkeergarages voor de appartementen en kantoren, de kelders voor de appartementen en coliving eenheden, de technische ruimtes en een aantal fietsenruimtes voor de gebruikers van het Matisse 16-gebouw;

- De twee gebouwen worden omringd door een **landschap** met wandelpromenades, rijbanen, fietsenstallingen en een systeem van aangelegde sloten. Er komen 8 fietsparkeerplaatsen langs de promenade voor gebruikers van de faciliteiten.

## III. ALGEMEEN

Dit bestek heeft betrekking op de appartementen van Matisse 16, die integraal deel uitmaken van gebouw A. Dit bestek bepaalt de uitvoering en afwerking van de verkochte appartementen en het gebouw waarin ze geïntegreerd zijn.

Plannen van architectenbureaus en ontwerpbureaus worden gebruikt als referentie voor de afmetingen van de appartementen en technische apparatuur.

In geval van tegenstrijdigheid of ambiguïteit tussen de verschillende referentiedocumenten is de rangorde als volgt:

1. De versie van deze specificaties op het moment van ondertekening van de overeenkomst;
2. De verkoopplannen die zijn ingediend op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst (met uitzondering van de voorstelling van de keuken);
3. Het technische plan heeft alleen betrekking op de plaatsing en het aantal elektrische apparaten;
4. Technische plannen van de keuken.

### A. Samenstelling van het appartementsgebouw

Het gebouw bestaat uit 30 studioflats, 23 flats met één slaapkamer, 58 appartementen met twee slaapkamers, 45 appartementen met drie slaapkamers, 3 collectieve voorzieningen, 157 kelderbergingen (één per wooneenheid) en 200 parkeerplaatsen (ook toegankelijk voor werknemers van het naburige kantoor (Gebouw B) en bewoners van het aangrenzende project nog in ontwikkeling).

### B. Duurzaamheid en welzijn

#### 1. EPB-prestaties

Het gebouw voldoet aan de EPB-vereisten die van kracht zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het moment dat de aanvraag voor een bouwvergunning werd ingediend.

Elke appartement in het project is voorzien van hoogwaardige isolatie om de energiebehoefte aanzienlijk te verminderen.

Op de site worden geen fossiele brandstoffen gebruikt.

#### 2. Energieproductie en -beheer

Het gebouw is aangesloten op een verwarmingsnetwerk voor de hele site (woningen en kantoren). Het systeem bestaat uit een gesloten geothermisch systeem in combinatie met aerothermische warmtepompen. Dit verwarmingsnetwerk levert warm water voor verwarming, sanitair warm water en top-koeling rechtstreeks aan elk appartement.

Om ervoor te zorgen dat de energieproductie van de site goed wordt beheerd en optimaal wordt gebundeld, heeft de ontwikkelaar het onderhoud en de instandhouding van dit systeem aan een gespecialiseerd bedrijf (hierna "ESCO" voor Energy Service Company).

#### 3. Akoestiek

Het project is ontworpen en gebouwd in overeenstemming met de Belgische norm NBN S 01-400-1 "Akoestische criteria voor woongebouwen". Bij het ontwerp van het project is rekening gehouden met het omgevingsgeluid, zodat elk appartement voldoet aan de "normale" eisen die in de norm worden beschreven.

#### 4. Beheer en hergebruik van regenwater

In het besef dat waterbeheer een grote uitdaging is met het oog op klimaatverandering, wil het project ambitieus zijn door de vraag naar drinkwater te verminderen en de afvoer van regenwater naar de straatriolering te elimineren. De gebouwen zijn ontworpen om overstromingen en watertekorten tegen te gaan.

Concreet is de site ingericht om een honderdjarige regenbui van 4 uur op te vangen (een hoeveelheid van 60 liter/m<sup>2</sup>). Het water dat van de daken en in de groenvoorzieningen stroomt, wordt volledig op de site beheerd. Alle regenwater infiltreert op de site, zonder lozing in het riool.

##### a) Waterpad

Tijdens een regenbui wordt het water opgevangen en naar de regenwatertanks geleid. Het woongebouw is uitgerust met verschillende ondergrondse tanks die zich buiten het gebouw bevinden. Als de regenwatertanks vol zijn, loost een overloop het overtollige water rechtstreeks in de aangelegde wadi's, die verbonden zijn met opslagbedden en reservoirstructuren.

##### b) Verbruik verminderen

De technische uitrusting is gekozen om het waterverbruik te beperken. Toiletten zijn uitgerust met dual flush toiletten en douches hebben waterbesparende douchekoppen. Drukregelaars, lekdetectoren en watermeters beperken ook lekken en oneigenlijk of onvrijwillig gebruik van water.

De landschapsarchitecten hebben planten geselecteerd die weinig water nodig hebben. Er is geen automatisch bewateringssysteem voorzien.

##### c) Hergebruik

Regenwater wordt opgevangen voor gebruik in de onderhoudskranen van de ondergrondse parkeergarage en in de waterpunten op de gevels om de tuin te besproeien. Regenwater wordt ook gebruikt voor de bevoorrading van een honderdtal toiletten in het appartementsgebouw. Op de verkoopplannen van de appartementen staat aangegeven of ze een regenwateraansluiting hebben.

Het is belangrijk erop te wijzen dat regenwater, zelfs met een filter stroomopwaarts, gekleurd kan zijn wanneer het van groene daken afstroomt. Dit verandert echter niets aan de kwaliteit en belet niet dat het gebruikt wordt voor besproeiing, toiletten of andere toepassingen.



## 5. Zachte mobiliteit

Er zijn grote beveiligde fietsenstallingen voorzien op de site. In totaal zijn er 523 parkeerplaatsen voorzien (130 voor het coliving, 366 voor de woningen en 28 voor bezoekers), waarvan 10% voor bakfietsen. Ongeveer 12% van de fietsparkeerplaatsen is ook in dubbele hoogtes opgesteld.

Er zijn voorzorgsmaatregelen genomen zodat de vereniging van mede-eigenaars op een later tijdstip batterijopladekasten kan installeren.

## 6. Opladstations

Elke parkeerplaats heeft een stroomvoorziening voor het aansluiten van een oplaadpunt met een theoretisch vermogen van 11 kW. De parkeergarage is uitgerust met de infrastructuur die nodig is om de elektriciteit naar de verschillende plaatsen te verdelen en tegelijkertijd een efficiënt beheer van de beschikbare stroom mogelijk te maken op basis van het aantal aangesloten voertuigen.

De koper kan ervoor kiezen een meerprijs te betalen voor de installatie van een oplaadpunt. De voorwaarden met betrekking tot dit verzoek worden uiteengezet in artikel "IX.C Wijzigingen gevraagd door de koper".

Om ervoor te zorgen dat de energieproductie van de site goed wordt beheerd, is de exploitatie van de elektrische oplaadpunten toevertrouwd aan de ESCO. Dit bedrijf factureert de kosten voor het opladen aan de kopers.

## 7. Fotovoltaïsche panelen

Op de daken zijn fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd om de warmtepompen, de verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes, en de liften van stroom te voorzien.

Hun vermogen is gebaseerd op de EPB-vereisten.

De werking van deze panelen is opgenomen in het ESCO-contract voor gecentraliseerd beheer.

## 8. Mensen met beperkte mobiliteit (PRM)

Alle gemeenschappelijke ruimtes van het project zijn toegankelijk voor mensen met beperkte mobiliteit.

## C. Verhuisvoorzieningen

Verhuizingen vinden plaats via de liften voor de twee woontorens en via de buitengevels voor de rest van het gebouw.

## D. Toegangscontrole

Om optimale veiligheid te garanderen, is het project uitgerust met een geavanceerd toegangscontrolesysteem.

De toegang tot de lobby's en gemeenschappelijke ruimten van het gebouw wordt geregeld door een sleutel- en/of badgeleessysteem. Elk appartement en kelder is beveiligd met individuele cilindersloten.

De inkomhallen bevatten een sas met twee toegangscontroles. Overdag wordt de buitendeur ontgrendeld om leveringen te vergemakkelijken, terwijl de toegangscontrole wordt uitgevoerd aan de binnendeur van de hal. 's Avonds wordt de buitendeur vergrendeld om toegang door onbevoegden te voorkomen.

De hoofdingangen van de gebouwen zijn voorzien van gepoedercoate aluminium deuren met driedubbele anti-inbraakbeglazing, beveiligd met een magnetisch slot dat verbonden is met de video-parlofoons. Deze video-parlofoons, geïnstalleerd in elk appartement, zijn uitgerust met oproeptoetsen, een camera en een audiosysteem, waardoor directe communicatie met bezoekers mogelijk is.

De garage is toegankelijk via een "speed gate" (een gemotoriseerde poort met scharnierende vleugels) om de verkeersstroom aan de ingang van de parkeergarage vlotter te laten verlopen. Deze poort, die toegang geeft tot de parkeergarage voor appartementen en kantoren, wordt gecontroleerd door een nummerplaatherkenningsysteem (ANPR) of door een badge die is gekoppeld aan het toegangscontrolesysteem. De deur heeft een automatisch sluitsysteem met timer en voldoet aan de veiligheidsnormen bij het indienen van de vergunning. Via een video-parlofoon bij de garagedeur kunnen bezoekers zichzelf aanmelden.

Tot slot zijn er een sleutelbeheersysteem en een systeem voor het programmeren van badges opgezet om de toegang van elke koper tot de verschillende gemeenschappelijke ruimtes waar hij recht op heeft te beheren.

## E. Toegang tot de binnentuin

De binnentuin van het gebouw is uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van het woongebouw. De bewoners van de coliving en de kantoren hebben er geen toegang toe.

## F. Afvalbeheer

Vuilnislokalen zijn voorzien op kelderniveau -1.

## IV. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

### A. Structurele werkzaamheden

#### 1. Grondwerken en funderingen

De weerstand van de grond wordt gemeten door een bedrijf dat gespecialiseerd is in dit soort sonderingen. Hieruit volgt het type fundering dat nodig is om de perfecte stabiliteit van de constructies te garanderen. De funderingen worden ontworpen en gebouwd volgens de berekeningen van het stabiliteitsbureau, gebaseerd op de resultaten van de bodemonderzoeken.

De steunmuren van de kelder zijn deels gemaakt van secanspalen. Deze zijn onafgewerkt en dus zichtbaar vanuit de ondergrondse verdiepingen. De ondergrondse betonconstructies hebben een waterdichtheidsklasse "0" volgens NBN EN 1992-3. Eventueel doorsijpelend water wordt opgevangen door middel van een randgoot en afgevoerd naar de riolering.

#### 2. Draagconstructie

De draagstructuur is gebouwd in overeenstemming met de Belgische normen die van kracht zijn op het moment dat de vergunning wordt ingediend.

Alle structurele elementen (kolommen, balken, gewelven, trappen, muren en vloeren) worden gedimensioneerd en uitgevoerd volgens de specificaties van de stabiliteitsingenieur.

Alle diktes en hoogtes zijn bepaald op basis van stabiliteitsberekeningen.

Dragende muren en scheidingsmuren tussen appartementen zijn gemaakt van betonnen muren (ter plaatse gestort of geprefabriceerd), betonblokken of kalkzandsteen, afhankelijk van de vereiste druksterkte. De scheidingsmuren tussen de flats zijn bekleed en gescheiden door akoestische isolatie.

De trappen zijn gemaakt van geprefabriceerd beton.

De vloeren worden gebouwd volgens de specificaties van de stabiliteitsingenieur, waarbij gebruik wordt gemaakt van kanaalplaatvloeren (met of zonder druklaag), prefabvloeren of stortbeton.

De vloeren van de parkeerplaatsen, garages en gemeenschappelijke kelderruimten zijn van glad beton. Klasse IV vlakheid volgens NIT 267.

Er kunnen echter ook andere technieken worden gebruikt om de draagconstructie te maken, afhankelijk van het doel van de werken en de stabiliteitsvereisten.

#### 3. Appartement indeling

De binnenmuren van de flats zijn gemaakt van in elkaar grijpende massieve gipsblokken van 10 cm met gladde, gepolijste oppervlakken.

### B. Gevel

#### 1. Gevelbekleding

De gevelmuren bestaan uit gevelstenen, aluminium bekleding en pleisterwerk over isolatie. De gevels worden gebouwd in overeenstemming met de bouwvergunning.

#### 2. Borstweringen

Alle borstweringen worden gebouwd in overeenstemming met de veiligheidsnormen.

De borstweringen worden gemaakt van gepoedercoat metaal in een kleur gekozen door de architect. Ze worden gemaakt in overeenstemming met de bouwvergunning en uitgevoerd volgens de gedetailleerde plannen van de architect.

#### 3. Thermische isolatie

De dikte, locatie en het type isolatie worden bepaald door de EPB-adviseur in overeenstemming met de EPB-eisen die gelden op het moment van de bouwaanvraag. Ter indicatie: de isolatie achter de gevelstenen bestaat voornamelijk uit 18 cm dikke rotswol en de isolatie achter het pleisterwerk bestaat voornamelijk uit 24 cm dikke rotswol (of gelijkwaardig).

#### 4. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk van het gebouw is gemaakt van gepoedercoat aluminium, in een buiten- en binnenkleur die door de architect wordt gekozen. Het project omvat vaste kozijnen en draaikiepramen of openslaande deuren.

De beglazing bestaat voornamelijk uit driedubbel glas.

De draazin volgt de aanduidingen op de architectuurplannen en maakt het mogelijk om de ramen van binnenuit schoon te maken.

De toegangsdeuren van het gebouw zijn voorzien van een magneetslot gekoppeld aan een video-intercomsysteem en een deurdranger. Er is een inox deurtrekker voorzien.

Gemeenschappelijke trappenhuizen zijn uitgerust met een rookafvoer die voldoet aan de brandweervoorschriften.

#### 5. Buitenscreens en omkasting

Er zijn omkastingen voor buitenscreens voorzien in de gevel (met uitzondering van ramen in loggia's) zodat buitenscreens kunnen toegevoegd op kosten van de koper. Met loggia's worden inpandige balkons bedoeld.

De kopers hebben de mogelijkheid om de installatie van buitenscreens aan te vragen, in overeenstemming met de uitvoeringsplanning en met de voorwaarden en bepalingen in artikel "IX.C Wijzigingen gevraagd door de koper".

Buitenscreens worden wel op kosten van de ontwikkelaar geïnstalleerd als de EPB-eisen van het appartement deze buitenscreens noodzakelijk maken om niveau "A-" te bereiken. De locaties van de in basis voorziene buitenscreens worden aangegeven op de verkoopplannen.



Als de buitenscreens door de koper worden geïnstalleerd nadat het gebouw is gebouwd, moet het model van de buitenscreens identiek zijn om de gevels te harmoniseren, in overeenstemming met de bepalingen van de oprichtingsakte.

De gekozen zonwering is van het type “screens” (semitransparante glasvezeldoek) met zijdelingse geleiderails en een ballaststaaf. De zichtbare delen zijn gemaakt van gepoedercoat aluminium in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk. De kleuren en afwerkingen zijn gekozen door de architect en voldoen aan de bouwvergunning.

De jaloezieën voldoen aan klasse 6 van EN 13561, de hoogste norm, wat betekent dat ze bestand zijn tegen windstoten van ongeveer 60 km/u. Boven deze snelheid moeten de buitenscreens door de inzittenden worden opgerold.

Voor buitenscreens die niet door de ontwikkelaar in de basis worden geïnstalleerd, wordt in basis al een doosje in de muur verzonken naast het raam, zodat later een OMHOOG/OMLAAG-schakelaar kan worden aangesloten. De bedrading tussen de elektriciteitskast en het blok is voorzien in de basis. De bedrading tussen de schakelaar en de motor wordt niet voorzien door de ontwikkelaar.

## 6. Regenwaterafvoeren

Regenwaterafvoeren zijn in de gevel verwerkt en/of lopen van de technische schachten naar de opvangtanks.

## C. Dak

Het dakisolatie- en waterdichtingscomplex is van het type warm dak. Het bestaat uit de volgende onderdelen:

- Waterdichtingsmembraan gemaakt van bitumen of TPO om het dak waterdicht te maken en de onderliggende lagen te beschermen tegen water;
- Thermische PIR/PUR-isolatie volgens EPB-vereisten;
- Dampscherm dat voorkomt dat waterdamp van binnenuit het gebouw de isolatie binnendringt en condensatie veroorzaakt;
- Draagconstructie met helling om regenwater af te voeren.

De dakopstanden zijn voorzien van een aluminium randprofiel met poedercoating, in een kleur naar keuze van de architect.

Boven de waterdichting is het dak bedekt met zonnepanelen en een uitgebreid groendak. Het groendak is voorzien van planten met ondiepe wortels zoals mossen, sedums en bepaalde kruidachtige planten.

Technische installaties zoals ventilatiekanalen, luchtafvoeren, dakopstanden, schoorstenen, enz. zijn ook aanwezig en zichtbaar.

## D. Technische installaties

### 1. Watervoorziening

Al het leidingwater komt uit de gemeenschappelijke technische lokalen, waar het vooraf wordt onthard. Het gebouw is uitgerust met een collectieve CO<sub>2</sub>-

waterontharder die zich achter de hoofdwaterleiding bevindt.

Het drinkwater gaat dan via een netwerk van leidingen tegen het kelderplafond en in de verticale schachten naar de appartementen. Van daaruit wordt het water binnen het appartement verdeeld via leidingen die in de dekvloer zijn weggewerkt.

### 2. Liften

Elk appartementsgebouw heeft een lift, met uitzondering van de duplex-woningen, die de liften in de twee torens gebruiken om naar de kelder te gaan. Elke lift biedt plaats aan minimaal 8 personen. De liften in de twee torens (A1 en A3) bedienen alle niveaus, van de kelder tot de bovenste verdieping. De liften in de andere appartementsgebouwen stoppen op de -2<sup>de</sup> verdieping.

De liften zijn uitgerust met zelfsluitende schuifdeuren met een minimale vrije ruimte van 90 cm.

De afwerking van de deuren en cabine van de overloop wordt gekozen door de architect.

De liften voldoen aan alle Belgische en Europese normen die van kracht zijn op het moment dat de vergunning wordt ingevoerd en zijn verbonden met een alarmcentrale.

### 3. Brandveiligheid

Alle apparatuur, in het bijzonder de branddeuren, de muurhaspels en de poederbrandblussers, wordt geïnstalleerd in overeenstemming met de brandweerafkeuringen, de bouwvergunning en de relevante Koninklijke Besluiten.

Gemeenschappelijke ruimtes zijn voorzien van noodsignalering en -verlichting in overeenstemming met de brandweervoorschriften.

Boven in de trappenhuisen zijn ontrokkingskoepels voorzien. De bediening om de koepels te openen wordt geïnstalleerd op een plaats die bepaald wordt door de brandweer.

De appartementen in de “hoogbouw” (volgende KB voor de brandveiligheid) en gemeenschappelijke ruimtes zijn uitgerust met een branddetectiesysteem.

## E. Buitenaanleg

De gemeenschappelijke buitenruimtes worden aangelegd zoals beschreven in de bouwvergunning.

## F. Afvoer

De afvalwaterbuizen lopen door de dekvloer van het appartement, dan door de gemeenschappelijke technische schachten, tot ze zijn aangesloten op de riolering.

De aansluiting op het rioolnet gebeurt volgens de voorschriften van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De exacte locaties en doorsneden worden bepaald volgens de specificaties van de ingenieur technieken, in overleg met VIVAQUA.

Als onderdeel van een ecologische aanpak wordt regenwater niet afgevoerd naar de openbare riolering, maar volledig geïnfiltreerd op het terrein.

## G. Aansluiting nutsleidingen

Individuele elektriciteits- en watertellers zijn geïnstalleerd in de tellerlokalen in de kelder.

Gemeenschappelijke water- en elektriciteitstellers bevinden zich mee in deze tellerlokalen.

Het gebouw wordt voorzien van glasvezel voor kabeltelevisie, internet en telefoon vanaf de aansluiting in de technische ruimte tot aan de bergingen binnen de appartementen.

De koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van zijn appartement op het netwerk. Alle aanvragen voor kabeltelevisie, internet en telefoonabonnementen worden rechtstreeks door de koper afgehandeld.

# V. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

## A. Brievenbussen

Alle brievenbussen worden geïnstalleerd volgens de specificaties van de architect. Brievenbussen met sleutels voldoen aan de eisen van de post.

De locatie (buiten of binnen) van de brievenbussen wordt bepaald door het architectonische concept.

## B. De inkomsthal van het gebouw

De muren en plafonds zijn afgewerkt en geschilderd volgens de keuze van de architect. De vloer is bedekt met keramische tegels, met bijpassende plinten.

De entreehal heeft een deurmat ingewerkt in de tegelvloer.

De plafonds in gipsplaat zijn akoestisch behandeld volgens de normen die van kracht waren op het moment dat de vergunning werd ingediend.

De hoofdingangen van de gebouwen zijn voorzien van gepoedercoate aluminium deuren met driedubbel inbraakwerend glas, beveiligd met een magnetisch slot dat verbonden is met de video-parlofoon.

## C. De gemene gangen

De muren en plafonds zijn afgewerkt en geschilderd in de door de architect gekozen tinten. De vloeren van de liften en gangen zijn bedekt met keramische tegels, met bijpassende plinten.

Vlakke buisdeuren hebben houten kozijnen en aluminium handgrepen. Ze voldoen aan de huidige brandveiligheidsnormen.

De deuren van de overloop worden bekleed met een HPL laminaatafwerking in een kleur naar keuze van de architect.

## D. Trappenhuis

De wanden van de trappenhuisen zijn gemaakt van beton in het zicht (al dan niet geprefabriceerd), in overeenstemming met de eisen van de ingenieur stabiliteit en de architect.

De treden hebben antislip strippen. De leuningen en handgrepen zijn van geschilderd metaal.

Er is geen akoestische behandeling in de trappenhuisen.

De volkern noodtrapdeuren worden afgewerkt met een HPL-laminaatplaat in een kleur naar keuze van de architect.

## E. Kelders en parkeergarages

De muren en plafonds van de kelders, parkeergarages en technische ruimtes zijn niet afgewerkt of geschilderd. Al het metselwerk in de parkeergarages blijft zichtbaar. De steunmuren van de kelders bestaan gedeeltelijk uit secanspalen. Deze zijn niet afgewerkt.

De toegangsdeuren tot de ondergrondse parkeergarages zijn geschilderd of bekleed met een HPL-laminaat afwerkingslaag, in een kleur naar keuze van de architect.

## F. Liften

De liften zijn uitgerust met een spiegel en LED-verlichting. De afwerking van de binnenwanden en het bedieningspaneel worden gekozen door de architect.

## G. Verwarming

Er is geen verwarming in de gemeenschappelijke ruimtes.

## H. Elektriciteit

Er is een elektriciteitsmeter voorzien voor de gemene delen van het gebouw. De elektrische installatie voor de parkeerplaatsen is aangesloten op de meter voor de gemene delen.

In parkeergarages, kelders en trappenhuisen wordt de installatie voorzien met zichtbare materialen en leidingen.

Schakelaars en stopcontacten zijn van Niko of gelijkwaardig.

Aanwezigheidsdetectoren met automatische timers schakelen de verlichting in gemene delen en kelders aan en uit.

De noodverlichting voldoet aan de normen die van kracht waren op het moment dat de vergunning werd ingediend.

Er wordt een aardingslus voorzien onder de funderingen rond de omtrek van het gebouw, die leidt naar de ruimte waar de elektriciteitsmeters zullen worden geïnstalleerd.

Er is een bliksemafleidersysteem voorzien voor de appartement-torengebouwen.



### Buitenkant

- Buitenverlichting (ingang gebouw, circulatiezone, enz.) bediend door een tijd klok met een schemer cel volgens het plan en de keuze van de architect.

### Inkomsas - toegangsdeur

- 1 videoparlofoon set
- 1 bediening voor het openen van de rookafvoer, in overeenstemming met de brandweervoorschriften
- 1 voeding voor het magneetslot op elke toegangsdeur van het gebouw
- Verlichting volgens het plan van de architect

### Inkomhal en bordessen

- Lichtpunt(en) bediend door bewegingsmelder volgens plannen en keuze architect
- Elke gemeenschappelijke overloop is uitgerust met een stopcontact voor onderhoudsdoeleinden.

### Trappenhuizen

- 1 lichtpunt per overloop (drukknoppen geplaatst op elke overloop en bediend door een timer) in overeenstemming met de plannen en keuzes van de architect.

## VI. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

### A. Drinkwatervoorziening

De installatie voldoet strikt aan de plaatselijke voorschriften en de voorschriften van het waterbedrijf die van kracht waren op het moment van de bouw.

De watertoevoerbuizen zijn gemaakt van synthetisch PER (gereticuleerd polyethyleen) omhuld met een PVC of gelijkaardig beschermend omhulsel.

### B. Verwarming & koeling

De energieproductie voor huisvesting maakt deel uit van een globaal systeem dat gedeeld wordt door het hele Matisse 16 project (residentieel, co-living en kantoren).

Verwarmings-/koelingslussen in de technische schachten verdelen de verwarming en koeling over alle appartementen.

Elke flat is uitgerust met een energiemeetsysteem dat het verbruik registreert.

Vloerverwarming is voorzien in verschillende kamers in elk appartement (keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer). Een temperatuursensor in de woonkamer regelt alle kamers, zodat als de temperatuur in de woonkamer het ingestelde punt bereikt, de warmwaterverdeling voor het appartement in kwestie wordt afgesloten.

Voor appartementen van meer dan 120 m<sup>2</sup> wordt een tweede temperatuursensor geïnstalleerd in de masterbedroom. Deze sensor regelt de temperatuur in de slaapkamers.

De locatie van de thermostaat wordt bepaald door de ontwikkelaar en de ingenieur technieken.

De omschakeling tussen verwarming en top-koeling vindt plaats op 2 specifieke data voor alle woningen tijdens het tussenseizoen ("change-over" principe). Vanaf dan schakelt de verwarmingsproductie in de lente over op de top-koeling en omgekeerd in de herfst.

Badkamers en douchekamers hebben een elektrisch handdoekenrek als de indeling van de natte ruimte dit toelaat, of een verwarmende spiegel. De aan- of afwezigheid van een basis handdoekenrek staat aangegeven op de verkoopplannen.

De gegarandeerde binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van -8°C zijn:

- 20°C in leefruimtes;
- 24°C in vochtige ruimtes;
- 20°C in slaapkamers;
- 20°C in keukens;
- 16°C in de gangen.

In de zomer wordt het vloerverwarmingssysteem een vloerkoelingssysteem dat koelte uit de grond haalt. Water van ongeveer 18-20°C circuleert door de vloer om de flat te koelen. Dit is de "top-koeling" techniek.

Merk op dat dit systeem geen airconditioning is. Top-koeling verlaagt de binnentemperatuur met enkele graden en vermindert het effect van hittepieken.

### C. Sanitair warm water

Lussen voor sanitair warm water in de technische schachten verdelen warm water rechtstreeks naar elk appartement.

De warmwatervoorziening bedient:

- Vochtige ruimtes: wastafel, bad, douche
- Keuken: Gootsteen

De koudwatervoorziening dient:

- Vochtige ruimtes: wastafel, bad, douche
- Keuken: Gootsteen, vaatwasser
- WC: Lavabo voor handen wassen
- Wasruimte: Wasmachine.



## D. Elektriciteit

Elk appartement heeft zijn eigen elektriciteitsmeter in de kelder. In elk appartement is een verdeelbord met automatische zekeringen. Dit is uitgerust met differentiaalschakelaars.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de laatste versie van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties), waaraan de installaties moeten voldoen bij aanvang van de werkzaamheden.

De ingenieur technieken stelt de plannen van de elektrische installatie op. De installatie wordt vóór levering gekeurd door een erkend keuringsorganisme. Alle stopcontacten zijn geaard.

De stopcontacten en schakelaars zijn verzonken in de muren en er zijn lichtpunten in de plafonds. De schakelaars en stopcontacten zijn Niko of gelijkwaardig (wit).

Verlichtingspunten in privatieve delen worden opgeleverd met een fitting en een gloeilamp. Lichtarmaturen zijn niet inbegrepen, met uitzondering van die boven de spiegels in de badkamers en mogelijks die op de terrassen, afhankelijk van het architecturale concept.

De verkoopplannen van het appartement specificeren het aantal en de exacte locatie van alle elektrische apparatuur. Over het algemeen zijn de volgende elektrische apparaten voorzien:

### Inkomhal

- 1 of 2 centrale lichtpunten met één of twee schakelaars, afhankelijk van de grootte van de hal;
- 1 rookmelder, aangesloten op de brandweercentrale in geval van hoogbouw;
- 1 drukknop aan de buitenkant van de toegangsdeur en verbonden met de bel;
- 1 stopcontact.

### Nachthal

- 1 wandcontactdoos;
- 1 lichtpunt met twee schakelaars.

### Woonkamer (zit- en eetkamer)

- 2 lichtpunten met twee schakelaars;
- 4 enkele en/of dubbele stopcontacten;
- 1 RJ45 TV-aansluiting;
- 1 thermostaat;
- 1 video-intercom met bel.

### Keuken

- 1 lichtpunt met één of twee schakelaars;
- 1 stopcontact voor de dampkap;
- 1 stopcontact voor de koelkast;
- 1 stopcontact voor vaatwasser;

- 1 voeding voor het fornuis;
- 1 ovenvoeding;
- 1 tot 3 dubbele stopcontacten op het werkblad, waaronder een voor de magnetron.

### Masterbedroom

*Alleen van toepassing op woningen met min. 2 slaapkamers*

- 1 lichtpunt met twee schakelaars;
- 2 dubbele stopcontacten naast het bed;
- 1 enkel stopcontact onder de schakelaar;
- 1 RJ45 TV-aansluiting;
- 1 dubbel stopcontact bij de TV;
- 1 thermostaat (indien flat > 120 m<sup>2</sup>).

### Eenpersoonskamer

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 2 enkele stopcontacten.

### Waterkamers

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 1 voeding voor het (de) lichtpunt(en) boven de spiegel;
- 1 stopcontact dicht bij de sanitaire unit, in overeenstemming met de voorschriften voor natte ruimtes;
- 1 stopcontact voor elektrisch handdoekenrek.

### Berging

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 1 stopcontact voor wasmachine;
- 1 stopcontact voor drogermachine;
- 1 dubbel stopcontact voor vrij gebruik;
- 1 dubbel stopcontact voor dubbele toevoer in geval van individuele ventilatie;
- 1 elektriciteitskast voor opbouw.

Voor appartementen zonder berging of waar de berging niet correct kan worden ingericht, wordt de elektriciteitskast geplaatst op de plaats die op de verkoopplannen staat aangegeven.

### WC

- 1 lichtpunt met schakelaar.

### Terras

- Lichtpunt(en) met een schakelaar geïnstalleerd binnen in het appartement. Het armatuur wordt gekozen door de architect.

### Kelder

- 1 armatuur naar keuze van de architect met aanwezigheidsdetectie;
- De verlichting is aangesloten op de meter van de gemeenschappelijke delen.



## E. Ventilatie

### 1. Hygiënische ventilatie

De appartementen zijn uitgerust met een balansventilatiesysteem (systeem D) met warmteterugwinning. Hygiënische luchtverversing in de kamers wordt uitgevoerd via een individueel ventilatiesysteem met dubbele luchtstroom of via een gemeenschappelijk ventilatiesysteem met dubbele luchtstroom. In het geval van een individueel systeem bevindt het toestel zich in de berging of achter de toiletten (in een kast).

Lucht wordt aangevoerd via muur- en/of plafondroosters. Verse lucht wordt naar de slaapkamers, woonkamer en eetkamer geblazen. De lucht spoelt vervolgens door het appartement via aan de muur gemonteerde roosters, roosters die in de deuren zijn geïntegreerd of via spleten onder de deuren. Vervuilde lucht uit badkamers, toiletten en natte ruimtes wordt mechanisch afgezogen via wand- en/of plafondventilatie-roosters.

De meeste kanalen in elk appartement zijn van het type “ventichape”. Waar er technische beperkingen zijn, worden de ventilatiekanalen aan het plafond bevestigd en geïntegreerd in een verlaagd plafond (met uitzondering van de bergingen, waar de kanalen zichtbaar blijven). De keuze wordt bepaald door de ingenieur speciale technieken.

De keukens van de appartementen zijn uitgerust met een gemotoriseerde recirculatie afzuigkap. Deze is volledig onafhankelijk van het ventilatiesysteem.

Als er een droogmachine wordt gebruikt, moet dit van het type “condensatie” zijn. Het is verboden om een droger met een “verdampingsmondstuk” rechtstreeks aan te sluiten op de mechanische afzuiging van de ruimte.

### 2. Primaire ventilatie

De appartementen genieten van primaire ventilatie, met een luchtkanaal dat het afvoersysteem met het dak van het gebouw verbindt. Dit systeem zorgt ervoor dat enkel buitenlucht in de afvoerleidingen komt, wat onaangename geurtjes binnen de appartementen helpt voorkomen en ervoor zorgt dat het water goed doorstroomt.

## F. Chape

Alle vloeren zijn gebouwd volgens het principe van de zwevende dekvloer. Dit betekent dat er op elke vloer, tussen de dragende vloerplaat en de dekvloer, thermische en akoestische isolatie zit. Langs de muren loopt de akoestische isolatie op tot het niveau van de afgewerkte vloer.

Op de gelijkvloerse verdieping van de appartementen wordt de thermische isolatie met de kelder verzorgd door een onderlaag van polyurethaanschuim van ongeveer 13 cm dik.

Tussen de appartementen wordt thermische isolatie voorzien door een thermogran dekvloer of EPS-parels of gelijkwaardig, ongeveer 9 cm dik.

## G. Pleisterwerk & coating

Alle muren van de appartementen zijn bedekt met een gladde dunpleister uit één laag of met een micofilmlijm, afhankelijk van het type muur.

Plafonds worden ook bepleisterd met gladde dunpleister of voorzien van een micofilmlijm. Waar nodig worden omkastingen of valse plafonds geïnstalleerd om technische installaties te verbergen.

Plafonds in wasruimtes en/of bergingen met ventilatieapparatuur worden niet bepleisterd of dun bepleisterd.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de voorbereidende pleisterwerkzaamheden voorafgaand aan het schilderen en/of behangen.

Er kunnen microscheurtjes verschijnen in de deklagen na de voorlopige oplevering, maar deze zijn normaal en hebben geen structurele gevolgen. Het is raadzaam om ongeveer 3 jaar te wachten voordat u ze repareert. Deze werken zijn ten laste van de koper.



## H. Oppervlaktebekleding (vloeren, muren, plafonds)

### 1. Overzicht van bekleding en afwerkklagen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de basisafwerkingen en opties die beschikbaar zijn voor de appartementen.

Tabel 1 - Overzicht van coatings, kamer per kamer

RUIMTE	VLOER	MUUR	PLAFOND
Inkomhal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60cm;</li> <li>• Of imitatieparket;</li> <li>• Of meerlaags parket</li> </ul>	Grondlaag	Grondlaag
Keuken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60 cm;</li> <li>• Of tegels in imitatieparket</li> </ul>	Grondlaag	Grondlaag
Eetkamer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60 cm;</li> <li>• Of tegels imitatieparket;</li> <li>• Ofwel meerlaags parket</li> </ul>	Grondlaag	Grondlaag
Salon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60 cm;</li> <li>• Of tegels imitatieparket;</li> <li>• Ofwel meerlaags parket.</li> </ul>	Grondlaag	Grondlaag
Nachthal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60 cm;</li> <li>• Of tegels imitatieparket;</li> <li>• Ofwel meerlaags parket</li> </ul>	Grondlaag	Grondlaag
Kamers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60 cm;</li> <li>• Of tegels imitatieparket;</li> <li>• Ofwel meerlaags parket</li> </ul>	Grondlaag	Grondlaag
Badkamer Doucheruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60cm</li> </ul>	Grondlaag Wandtegels	Grondlaag
Berging	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60cm</li> </ul>	Grondlaag	Betonplaat Grondlaag
WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegels 60x60cm</li> </ul>	Grondlaag	Grondlaag
Kelder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gladde betonplaat</li> </ul>	Betonblok in het zicht	Betonplaat
Loggia's en terrassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegel op tegeldragers</li> </ul>	Pleister op isolatie	Pleister op isolatie

### 2. Beschrijving van bekleding en afwerkklagen

#### a) Tegels

Tegelvloeren worden op een chape gelijkmd. De tegels worden in een rechte lijn gelegd.

De keramische tegels hebben een afmeting van 60x60 cm. De koper kan kiezen uit de volgende kleuren uit het gamma "Azuvi Code" van CARIMAR: Sand, Grey, Black en Taupe. Per appartement zijn maximaal twee soorten tegels of imitatieparket toegestaan.

Elke kleur tegel heeft zijn eigen specifieke voegkleur.

In badkamers hebben wandtegels dezelfde afmetingen en kleur als de vloertegels. Ze worden rond het bad en/of de douche geïnstalleerd tot aan het plafond (of het valse plafond indien van toepassing). Badschorten (met kijkgaten) worden ook betegeld. Andere wandoppervlakken krijgen een grondlaag.

In toiletten en badkamers zijn de bijbehorende plinten betegeld. In andere kamers zijn de plinten gemaakt van wit voorgelakt MDF.

#### b) Imitatie parkettegels

Tegelvloerbedekkingen worden op een chape gelijkmd. De tegels worden in een rechte lijn gelegd.

De keramische tegels hebben een afmeting van 23x120cm. De koper kan kiezen uit de volgende kleuren uit het KTL "NORDBY" assortiment, geleverd door CARIMAR: White, Grey, Natural, Honey en Brown. Per appartement zijn maximaal twee soorten tegels of imitatieparket toegestaan.

Elke kleur tegel heeft zijn eigen specifieke voegkleur.

De plinten zijn van wit voorgelakt MDF.

### c) Meerlaags parket

Met een dikte van 10 mm heeft Lalegno's semi-massieve meerlaagse "HOME" parketvloer een +/- 2,5 mm onzichtbare gelakte massieve eiken toplaag en enkele noesten. De planken meten 15 cm x 120 cm.

De bijpassende plinten zijn gemaakt van waterafstotend MDF en voorgelakt in wit.

Een inox profiel zorgt voor de overgang tussen de tegels.

De koper kan tegen meerprijs kiezen voor het hoogwaardige meerlaags parket "HOORA Collection 15/4 - ELITE". De planken hebben een 4 mm onzichtbaar gelakte massieve eiken toplaag en enkele noesten. De afmetingen zijn 19cm x 160-190 cm met een totale dikte van 15 mm. De voorwaarden met betrekking tot deze aanvraag worden beschreven in artikel "IX.C Wijziging aangevraagd door de koper".

### d) Verf

De muren en plafonds van de appartementen zijn bedekt met een primer, met uitzondering van het plafond van de berging, dat ongeschilderd is als er een ventilatiekanaal is.

De binnendeuren en de binnenkant van de voordeur zijn niet geschilderd.

## 3. Loggia en terras

De vloeren van de loggia's en de terrassen worden afgewerkt met tegels op tegel dragers. De kleur wordt bepaald door de architect, in overeenstemming met het concept en de algemene uitstraling van het gebouw.

Terugliggende muren zijn pleister over isolatie, waarvan de kleur wordt bepaald door de architect.

## 4. Kelder

De keldervloeren zijn in glad beton. Op de muren van betonblokken is geen afwerking voorzien.

## 5. Keuken

Het keukenpakket omvat een spatwand tussen de kookplaat en de afzuigkap, die is opgenomen in het keukenbudget. De andere delen van de muren krijgen een laag primer. Er wordt een siliconen afdichting voorzien tussen het werkblad en de wand van de spatwand.

Het oppervlak tussen het werkblad en de hangende kasten is niet betegeld.

## I. Binnenschrijnwerk

### 1. Binnendeuren

De deuren zijn van het "overschilderbare" type, bestaande uit een buisvormige kern met rondom slaaende verbindingen. De deuren zijn voorzien van houten kozijnen en architraven.

Deurkrukken en rozetten zijn van aluminium of geborsteld roestvrij staal. De binnendeursloten worden geleverd met één sleutel per deur.

De binnendeuren zijn niet geschilderd.





## 2. Toegangsdeur

De vlakke toegangsdeur is inbraakwerend tot niveau 2 (klasse RC2) volgens de normen NBN EN 1627 tot 1630 en is uitgerust met een veiligheidscilinder en meerpuntsvergrendeling.

De deurvleugel is voorzien van een kijkgat. De deur is brandwerend tot EI30 en heeft een geluiddempende waarde van  $R_w$  min. 41 dB. Een automatische windstopplint (kaltefein) is geïntegreerd in de onderkant van het deurblad.

De “beschilderbare” deuren worden aan de buitenkant van de flat geschilderd, zoals gekozen door de architect.

## 3. Kelderdeur

De deuren zijn van het “overschilderbare” type, met een buisvormige kern. Het schilderen van de kelderdeur is niet standaard inbegrepen.

## 4. Vensterbanken binnen

Waar de ramen niet van vloer tot plafond zijn, is een plank van gereconstrueerde steen voorzien.

## J. Keuken

De keukens worden geïnstalleerd door keuken-firma een gekozen door de ontwikkelaar. De installatie omvat de levering en installatie van een volledig uitgeruste keuken, inclusief de hieronder beschreven apparatuur.

Voor elk appartement is een gedetailleerde individuele beschrijving van de keukenindeling, details, apparatuur en het bijbehorende budget beschikbaar. Deze beschrijving

maakt integraal deel uit van het verkoopdossier. In geval van tegenstrijdigheden heeft de gedetailleerde beschrijving bij de basisakte voorrang op de andere documenten met betrekking tot de keukenindeling.

## 1. Huishoudelijke apparaten en uitrusting

Uitrusting en apparatuur inbegrepen voor studio's en 1 slaapkamers:

- 1 koelkast met apart vriesvak;
- 1 keramische kookplaat;
- 1 volledig geïntegreerde vaatwasser;
- 1 combi-oven;
- 1 gootsteen bestaande uit één grote bak, zonder afdruiplak;
- 1 verchroomde mengkraan;
- 1 gemotoriseerde afzuigkap.

Uitrusting en apparatuur inbegrepen voor 2 en 3 slaapkamers:

- 1 koelkast met vriesvak;
- 1 keramische kookplaat;
- 1 volledig geïntegreerde vaatwasser;
- 1 oven;
- 1 magnetron;
- 1 gootsteen bestaande uit één grote bak, zonder afdruiplak;
- 1 verchroomde mengkraan;
- 1 gemotoriseerde recirculatiekap.





## K. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd door Van Marcke. Al het sanitair wordt uitsluitend geselecteerd bij de leverancier die door de promotor werd aangeduid. De technische fiches van de uitrusting vind je in bijlage.

Voor elk appartement is een gedetailleerde individuele beschrijving van de sanitaire voorzieningen beschikbaar. Deze beschrijving maakt integraal deel uit van de verkoopdocumenten. In geval van tegenstrijdigheid heeft de gedetailleerde beschrijving bij de verkoopovereenkomst (compromis) voorrang op de andere documenten met betrekking tot de keuze van het sanitair.

De verkoopplannen van het appartement specificeren de locatie van de natte ruimtes en geven precies aan welke sanitaire voorzieningen zijn gepland. Afhankelijk van het type kamer is de sanitaire uitrusting over het algemeen als volgt:

### Badkamer

- een wastafeleenheid bestaande uit:
  - een wastafel met 1 of 2 geïntegreerde wasbakken (volgens de plannen) bestaande uit een synthetisch tablet geplaatst op een ondermeubel;
  - het bovenste gedeelte bestaat uit een spiegel met verlichting;
- een bad bestaande uit:
  - een wit acryl bad van 170x75cm;
  - een verchroomd bad en douchemengkraan;
  - een handdouche aan een wandhaak.

Als de badkamer de enige doucheruimte in het appartement is, wordt de handdouche vervangen door een douche kolom. Er is ook een glazen wand om spatten te voorkomen.

Afhankelijk van de indeling van het appartement kan de badkamer een toilet en/of douche bevatten.

### Doucheruimte

- een wastafeleenheid bestaande uit:
  - een wastafel met 1 of 2 geïntegreerde wasbakken (volgens de plannen) bestaande uit een synthetisch tablet geplaatst op een ondermeubel;
  - het bovenste gedeelte bestaat uit een spiegel met verlichting;
- een douche bestaande uit:
  - een witte acryl douchebak;
  - een thermostatische douchemengkraan;
  - een douchezuil met een vaste douchekop en een handdouche;
  - een glazen wand om spatten te voorkomen;

In het geval van grote douchebak met enkel een vaste afscherming is de aanwezigheid van spatten buiten de bak op de vloertegels mogelijk.

### WC

- een wit porseleinen hangtoilet met automatische soft-close zitting;
- een witte porseleinen handwastafel met koudwaterkraan en zichtbare verchroomde sifon;

### Berging

- Een koudwaterkraan om de wasmachine op aan te sluiten;
- Een zichtbare afvoerpijp voor de wasmachine;

Ter herinnering, apparaten zoals wasmachines en droogkasten zijn niet inbegrepen. Alleen condensdroogmachines zijn toegestaan.

## VII. KEUZES EN AANPASSINGEN

De appartementen in het Matisse 16 project zijn eindproducten, wat betekent dat andere wijzigingen dan hieronder beschreven niet zijn toegestaan.

### A. Wijzigingen door de Bouwheer

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan deze commerciële beschrijving en aan de plannen en om de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit en functionaliteit om technische, esthetische of logistieke redenen. Deze wijzigingen kunnen in geen geval aanleiding geven tot schadevergoeding of schadeloosstelling ten gunste van de Koper.

### B. Wijzigingen op verzoek van de Koper

In principe koopt de Koper het appartement met een “basis” afwerking zoals beschreven in deze verkooplastenboek. Door het voorlopige verkoopovereenkomst (compromis) te ondertekenen, verklaart de Koper volledig geïnformeerd te zijn. Echter, voor zover de voortgang van de werken het toelaat, kan de Koper bepaalde keuzes maken bij de partners die door de ontwikkelaar werden geselecteerd. Deze keuzes zullen worden gefactureerd aan de Koper.

#### 1. Veranderingen in afwerkingen

De mogelijke wijzigingen staan vermeld in de lijst die als bijlage bij dit verkooplastenboek is gevoegd. De volgende zijn toegestaan:

- de keuze van vloerbedekkingen en wandtegels voor badkamers en doucheruimtes (te kiezen binnen het aangeboden gamma);
- de keuze van de volledig uitgeruste keuken;
- de keuze van het badkamermeubel (uit de aangeboden modellen);
- een douche vervangen door een bad of omgekeerd (waar technisch mogelijk);
- elektriciteit: toevoeging van stopcontacten, schakelaars, lichtpunten en laadpalen voor elektrische wagens;
- extra lagen verf toevoegen;
- toevoeging van buitenscreens;
- vervanging van de woonkamerdeur door een glazen deur.

In geval van wijzigingen (met uitzondering van de keuze van de vloerbedekking en van de keuken) wordt een forfaitair bedrag van 500 EUR excl. btw aangerekend voor het openen van het dossier. Elke wijziging die een prijssupplement of bijkomende studies inhoudt, zal aan de Koper worden aangerekend en ter zijn goedkeuring worden voorgelegd vóór de uitvoering. De kosten voor de wijzigingen worden verhoogd met 15% ten gunste van de ontwikkelaar om de kosten voor beheer en coördinatie te dekken.

Als de Koper de offerte definitief verwerpt, worden alsnog de supplement in rekening gebracht. Als de Koper een nieuwe prijsstudie aanvraagt op basis van nieuwe veronderstellingen, worden de administratieve kosten van 500 EUR exclusief btw opnieuw gefactureerd.

### 2. Planwijzigingen

Als de Koper het plan van het appartement wil wijzigen, moet hij de ontwikkelaar hiervan op de hoogte stellen op het moment van ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst (compromis), waarbij hij precies aangeeft wat hij wil wijzigen. De enige toegestane wijzigingen aan de plattegrond zijn het verplaatsen van niet-structurele scheidingswanden, deuren (of het veranderen van de draaizin) en de sanitaire toestellen.

Voor elke planwijziging wordt een supplement van 950 euro excl. btw aangerekend. Bovendien, als deze wijzigingen, naast de planwijziging, extra diensten van de kant van de architecten of raadgevende ingenieurs met zich meebrengen, zullen deze in rekening worden gebracht en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de klant vóór de uitvoering. De kosten van de wijzigingen zullen worden verhoogd met 15% ten gunste van de ontwikkelaar om de beheers- en coördinatiekosten te dekken.

Als de Koper de offerte definitief verwerpt, wordt alsnog een supplement in rekening gebracht. Als de Koper een nieuw plan aanvraagt op basis van nieuwe veronderstellingen, worden de administratiekosten van 950 EUR exclusief btw opnieuw in rekening gebracht.

### 3. Voorwaarden

Afhankelijk van de voortgang van het werk, de omvang van de gevraagde wijzigingen of het niet voldoen van de gevraagde wijzigingen aan de geldende regels (technisch en wettelijk), behoudt de ontwikkelaar zich het recht voor om wijzigingen (afwerkingen of plannen) te weigeren.

Elke wijziging die door de Koper wordt gevraagd en die aanvaardbaar is voor de projecteigenaar, zal pas worden uitgevoerd nadat een schriftelijke overeenstemming is bereikt over de kosten en de eventuele verlenging van de opleveringstermijn, en nadat alle opschortende clausules die in de voorlopige overeenkomst zijn vermeld, zijn opgeheven.

Omwille van de organisatie van de werf mag de Koper in geen geval zelf werken uitvoeren of laten uitvoeren in zijn appartement vóór de voorlopige oplevering.

## VIII. OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT

### A. Algemeen

Het appartement wordt schoon opgeleverd en is vrij van afval of restmateriaal. De vloeren, muren, meubels en sanitair, keukenmeubels en -apparatuur en ramen worden schoongemaakt.



Om de controle van de installaties en het beheer te vergemakkelijken, worden alle meters geopend door de ontwikkelaar namens de Koper. De meters worden overgedragen aan de Koper na voorlopige oplevering.

## B. Principe van opleveren

### 1. Voorlopige oplevering

Voorlopige aanvaarding gebeurt in twee fasen:

#### Oplevering van gemeenschappelijke delen

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (hallen, kelders, gemeenschappelijke ruimten, daken, gevels, ...) gebeurt in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, de algemene aannemer en de ontwikkelaar. De vereniging van mede-eigenaars kan, indien zij dit wenst, een deskundige aanstellen om haar in deze taak bij te staan.

#### Oplevering van de privaatdelen

De oplevering van de privéterreinen (appartementen, kelders en parkeerplaatsen) zal plaatsvinden in aanwezigheid van de Koper, de Algemene Aannemer en een vertegenwoordiger van de Ontwikkelaar.

De voorlopige oplevering van het appartement bevestigt dat het werk in zijn geheel is voltooid. Het voorlopige opleveringsverslag kan een aantal opmerkingen bevatten, op voorwaarde dat deze niet verhinderen dat de woning wordt gebruikt voor het beoogde doel.

Deze voorlopige aanvaarding formaliseert dat de Koper de woning in bezit heeft genomen. Op deze dag worden de sleutels van het appartement overhandigd. Hiervoor moet de Koper de volledige prijs van het appartement betalen (plus eventuele toeslagen voor aanpassingen en de kosten voor het aansluiten van de meters). Als de volledige prijs van het appartement nog niet is betaald (inclusief eventuele toeslagen), worden de sleutels niet overhandigd.

Deze voorlopige oplevering sluit elk verhaal van de Koper uit op het geleverde werk en op zichtbare gebreken die niet vermeld werden in het voorlopige opleveringsverslag, op voorwaarde dat de staat van het werk niet verslechtert tijdens de garantieperiode.

Kleine problemen kunnen binnen 90 werkdagen worden opgelost, behalve in het geval van vertragingen in de levering van specifieke materialen.

### 2. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke en privaatdelen moet minstens 1 jaar na de voorlopige oplevering plaatsvinden.

Het doel van deze definitieve oplevering is om te controleren of er geen verborgen gebreken zijn opgetreden tijdens de periode van 1 jaar en of alle opmerkingen die werden gemaakt bij de voorlopige oplevering zijn verwijderd.

# IX. VERKOOPVOOR- WAARDEN

## A. Fasering van de werken

De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de verschillende delen van het Matisse 16 project te faseren. Het is mogelijk dat, op het moment van de oplevering van de appartementen, de bouw van een of meer van de andere delen van het project nog niet zijn voltooid.

## B. Meetcode

De berekende oppervlakte is de bruto vloeroppervlakte gemeten tussen de buitenste grens van de gevels en de helft van de gemene muren (in overeenstemming met de UPSI-meetcode). Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte worden alle binnen- en buitenmuren, alle technische schachten en technische ruimten voor privé- en collectief gebruik binnen de omtrek van het appartement meegerekend. De afmetingen op de plannen zijn structurele afmetingen, vóór bepleistering. Hun nauwkeurigheid is daarom niet gegarandeerd tot op de centimeter nauwkeurig; elk verschil (naar boven of naar beneden) in de oppervlakte van het appartement dat resulteert in een winst of verlies voor de Koper houdt geen verandering in de prijs van het appartement in.

## C. Normen

Het project zal worden gebouwd in overeenstemming met de regelgeving die van kracht is op de datum van de aanvraag van de bouwvergunning. De ruwbouw en de afwerking worden uitgevoerd volgens de regels van het vak en in overeenstemming met de normen en code van goede praktijk, d.w.z.:

- Belgische en Europese normen;
- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB);
- Technische Voorlichtingen (TV) van BuildWise (het vroegere WTCB);
- Het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI);
- De specificaties van de fabrikanten en/of leveranciers van de gebruikte materialen.

## D. Maattoleranties

### 1. Vloerbedekkingen

De toleranties voor vloerafwerkingen worden beschreven in TV 189 van Buildwise voor een standaardafwerking (klasse 2 = normale afwijkingen):

- 3mm op een lat van 1m;
- 4mm op een lat van 2m.



## 2. Coatings

Coatings worden beschreven in de TV 199 van BuildWise voor een standaard afwerkingsgraad:

- Vlakheid: maximaal 5mm om de 2m verticaal en horizontaal op een lat van 2m;
- Loodrechtheid: maximale ruimte tussen plafond en vloer van 8 mm/2,5 m hoog;
- Scheefstand: maximaal 3 mm over een afstand van <25 cm en maximaal 5 mm over een afstand van <50 cm.

## 3. Planaanduidingen

Het meubilair en de kasten die op de plattegronden, afbeeldingen en 3D-animaties worden getoond, zijn slechts indicatief en dienen om de mogelijke indelingen van de kamers te illustreren. Meubels en kasten zijn niet bij de prijs van het appartement inbegrepen.

De ontwikkelaar zal een gedetailleerd keuken- en badkamer/doucheplan leveren. Dit plan heeft voorrang op de keukenbeschrijving in dit verkoopplatenboek en op de commerciële verkoopplannen. Alle illustraties in dit verkoopplatenboek of op de website of in brochures zijn louter illustratief.

## E. Grens der werken

De verkoopprijs van het appartement is exclusief:

- lichtarmaturen, behalve in gemeenschappelijke delen en privéterrassen en balkons;
- gordijnen en gordijnroedes;
- meubilair;
- belastingen en heffingen op vraag van de overheid vanaf het moment dat de authentieke koopakte is ondertekend;
- abonnementskosten en huur voor kabeltelevisie, internet en telefoon vanaf de voorlopige oplevering;

- water-, gas- en elektriciteitsverbruik vanaf de voorlopige oplevering;
- brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering;
- onderhoud van gemeenschappelijke delen vanaf de voorlopige oplevering;
- forfaitaire kosten voor aansluitings- en administratiekosten;
- kosten voor het aanvragen en verkrijgen van een EPB-certificaat.

## F. Defecten aan technische installaties

In geval van defecten aan de technische installaties dient de Koper rechtstreeks contact op te nemen met erkende installateurs van de toestellen.

Huishoudelijke apparaten vallen onder de garantie van de fabrikant gedurende 2 jaar vanaf de datum van installatie door de keukeninstallateur. In geval van defecten tijdens deze garantieperiode moet de Koper rechtstreeks contact opnemen met de fabrikant van deze apparaten.

# X. AANSLUITINGS- EN ADMINISTRATIE-KOSTEN

Aan de Koper wordt een forfaitair bedrag van € 4.500 exclusief BTW gefactureerd voor de kosten van de aansluiting aan de nutsleidingen (elektriciteit en water), voor de kosten met betrekking tot de basisakte en voor de administratieve kosten verbonden aan de toekenning van het EPB-certificaat. Dit bedrag zal verrekend worden in de eerste betaalschijf.





Matisse 16.

LIVING