



COMMERCIEEL LASTENBOEK

PELT – Willem II- WONINGEN
Lot 1-5 en 7-9



**Welkom
in de
buurt.**

Inhoudstafel

Inhoudstafel	2
0. Algemene bepalingen.....	3
1. Onderbouw	5
2. Bovenbouw	5
3. Dakwerken.....	6
3.1 Platte daken.....	6
4. Gevelsluitingen.....	6
5. Binnenafwerking.....	7
5.1 Binnenpleisterwerken	7
5.2 Dek- & bedrijfsvloeren.....	7
5.3 Binnenvloerafwerking.....	8
5.4 Binnendeuren en - ramen	8
5.5 Binnentrappen en leuningen	9
5.6 Vast binnenmeubilair.....	9
5.7 Tablet- en wandbekledingen	9
6. Technieken Fluida	10
6.1 Sanitair.....	10
6.2 Verwarming.....	11
6.3 Ventilatie.....	12
7. Elektriciteit	12
8. Schilderwerken.....	14
9. Omgevingswerken.....	14
10. Bijzondere bepalingen.....	15

0. Algemene bepalingen

Dit verkoopslastenboek verschaft de koper een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

Binnen Matexi Projects (de verkoper) verleent een team van specialisten ter zake u alle coördinatie en opvolging zowel vóór, tijdens als na de oplevering van de werken.

De woningen worden afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek, dat zowel voor de koper als voor de verkoper de contractuele leidraad is.

- ▶ De verkoper biedt de koper steeds een zo volledig mogelijke prijsopgave aan. De prijsopgave omvat naast 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 dienen door de koper gekozen te worden bij de door de verkoper aangeduide toonzalen. U kan bij de materiaalkeuze steeds rekenen op de nodige begeleiding van een toonzaalverantwoordelijke.
- ▶ De koper dient de keuzes van de afwerkingsmaterialen te bevestigen binnen de door de verkoper vooropgestelde termijn teneinde de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn te respecteren. 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 wijzigingen aan te brengen aan de plannen die hij nuttig of noodzakelijk acht, 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 ruwbouwafmetingen 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 van de leidingen zelf zijn ten koste van de verkoper.
- ▶ Het binnenbrengen van de kabeldistributie en de telefoonleiding is voorzien. De koper zorgt zelf voor de binneninstallatie en het abonnement bij een provider.
- ▶ De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:
 - De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
 - Het toezicht op de werken, de controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van het Bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de verkoper.
 - De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
 - De bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregelgeving.

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 koper de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming vast.
- ▶ De kopersbegeleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.
- ▶ Er zijn afspraken met de kopersbegeleider voorzien op de werf. Deze vinden steeds plaats op afspraak en in functie van noodzaak..
- ▶ 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 rioleringsysteem is inbegrepen. De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd om de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.
- ▶ Een aardingslus is steeds voorzien, bestaat uit een volle koperen geleider en wordt geplaatst onder de funderingen (conform de voorschriften van het AREI).

Funderingen

- ▶ De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om de last 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 baseert op de resultaten van de grondmechanische sonderingen en de berekeningen van de belasting van het gebouw met gebruiksbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstellingen. Onvoorziene kosten door onderzoek en berekening kunnen niet leiden tot meerprijzen 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 de nodige onderzoekkamers en/of reukafsnijders en komt samen in de eindtoezichtputten. Deze putten worden geplaatst tot boven het maaiveld en zijn voorzien van een standaard PVC-deksel. De koper dient deze later op hoogte te brengen ifv. 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 blijven.
- ▶ Een regenwaterput van 5.000 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 ifv. de definitieve tuinaanleg. Het reinigen van de regenwaterput is niet voorzien.
- ▶ De rioleringskeuring is inbegrepen.
- ▶ De wachtbuizen voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, televisie en telefonie) worden aangesloten op de aansluitbocht en zijn voorzien tot aan de rooilijn.
- ▶ Aansluiting op de hoofdriool 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 met metselwerk of gewapend beton.
- ▶ Niet constructieve wanden worden opgetrokken in metselwerk of gipsblokken.
- ▶ Tussen het ondergrondse en het opgaand metselwerk wordt een vochtkerende laag geplaatst volgens de regels van de kunst.

Spouwmuurisolatie

- ▶ De spouwisolatie wordt uitgevoerd volgens de EPB-studie.

Gevelmetselwerk

- ▶ Buitenmuren in bruin-beige genuanceerde gevelsteen vastgelegd door de verkoper in samenspraak met de architect.

Dorpels, plinten en dekstenen

- ▶ Deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen volgens plan en hebben een dikte van 5cm. Sommige raamdorpels op de verdieping worden uitgevoerd in aluminium, volgens de plannen.

Beton- en staalementen

- ▶ De overspanningen van ramen en deuren worden opgevangen door lintelen en waar nodig door metalen liggers of betonnen balken.
- ▶ De aannemer zal welsels voorzien volgens de specificaties van de raadgevende ingenieur.

3. Dakwerken

3.1 Platte daken

Dakvloer plat dak

- ▶ De dakvloer bestaat uit betongewelven.

Thermische isolatie plat dak

- ▶ Dakopbouw volgens warm dak principe met gewelven, uitvullingschape, dampscherm, harde isolatie met een dikte bepaald door de EPB-studie en dakdichting.

Afdichting en afwerking plat dak

- ▶ De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink of aluminium en gemonteerd tegen het gevelvlak. De nodige tapbuizen en verbindingstukken met de riolering zijn inbegrepen.
- ▶ De dakranden worden uitgevoerd met een dakrandprofiel in aluminium.
- ▶ Na het plaatsen van de harde isolatie wordt er een dakdichting geplaatst in roofing.

4. Gevelsluitingen

Buitenschrijnwerk

- ▶ Alle buitenschrijnwerk wordt vervaardigd met meerkamerprofielen in hoogwaardig aluminium en zal water- en luchtdicht aansluiten op de ruwbouwconstructie.
- ▶ Kleur ramen en deuren: bruin
- ▶ Voordeur voorzien van inox trekker en kruk en automatische tochtweerder. Regelbare 2delige scharnieren in zelfde kleur als profielen. Voor de veiligheid wordt steeds een meerpuntssluiting met veiligheidscilinder voorzien. Betreffende de woningen loten 2+3+4+5+7+8+14+17 zijn de voordeuren bekleed met houten latwerk.
- ▶ Er is een slot voorzien op de schuiframen bij de woningen waarbij er geen achterdeur aanwezig is (loten 1 tem 5).
- ▶ Beslag: draai- en kipramen in onzichtbaar beslag met inbraakwerende paddestoelsluitingen en standaard raamkrukken in dezelfde kleur als de profielen.
- ▶ Draairichtingen van buitenschrijnwerk worden uitgevoerd volgens plan.
- ▶ De thermische isolatie van het glas heeft een K-waarde 1,0 W/m²K. Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de glasnorm NBN S23-002.

Poorten en externe zonnewering

- ▶ Rolluiken en screens zijn nooit voorzien. Het is ook constructief niet voorzien om dit te kunnen plaatsen.

Voegwerken

- ▶ Alle gevelmetselwerk wordt gevoegd, kleur vastgelegd door de verkoper en in samenspraak met architect.
- ▶ Tussen metselwerk en buitenschrijnwerk wordt een elastische kitvoeg op een voorgecomprimeerde zwelband geplaatst. De verkoper bepaalt de kleur van de elastische voeg.

5. Binnenafwerking

5.1 Binnenpleisterwerken

- ▶ Er wordt pleisterwerk voorzien op alle muren en plafonds.
- ▶ Alle buitenhoeken zijn voorzien van ingepleisterde gegalaniseerde hoekprofielen.
- ▶ Na alle werken gebeurt er nog een laatste opstop door de aannemer pleisterwerken. De gepleisterde delen zijn echter nog niet schilderklar en dienen vóór de schilderwerken door de koper nog een fijne afwerking te krijgen met dunpleister 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. Dit kan vermeden worden door dit (vóór het schilderen) te laten bijwerken met een gipsproduct waarin silicone verwerkt zit of vliesbehang te plaatsen. Deze handeling valt volledig ten laste van de koper.
- ▶ De kwaliteit van het bezetwerk beantwoordt volledig aan de voorschriften van het WTCB.
- ▶ De dagkanten van alle gevelsluitingen worden geïsoleerd en gepleisterd.

5.2 Dek- & bedrijfsvloeren

Thermische vloerisolatie

- ▶ Op het gelijkvloers: vloerisolatie met een dikte volgens EPB-studie.
- ▶ Op het 1^{ste} verdiep zal een minimale dikte voorzien worden, dit voor de mogelijkheid tot het plaatsen van de vloerverwarming.

Cementgebonden dekvloer

- ▶ Er wordt een dekvloer geplaatst op het gelijkvloers en de verdieping
- ▶ Er wordt rondom de chape een randisolatie voorzien. Deze dient om de uitzetting en krimp van de dekvloer toe te laten.
- ▶ De dikte van deze chape is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Standaard is deze 12 mm onder de definitieve vloerpas.
- ▶ Indien een egalisielaag nodig is omwille van een specifieke vloerkeuze, dan is deze niet inbegrepen.

5.3 Binnenvloerafwerking

- ▶ De koper heeft keuze uit een ruim standaard aanbod van tegels en wandtegels in de toonzaal aangeduid door de verkoper. Indien de keuze van de koper een andere handelswaarde heeft, wordt deze verrekend.
- ▶ Alle tegelvloeren worden gelijmd op de chape.
- ▶ De koper kan vrijblijvend offerte vragen voor houten bevloering (parket, laminaat, ...). Dit kan een langere uitvoeringstermijn met zich meebrengen.

Ruimte	Materiaal	Handelswaarde (excl. BTW)
Gelijkvloers	Keramische vloertegel+plint	35 €/m ² + 8€/lm
Verdieping: badkamer / WC / berging/wand	Keramische vloer-/wandtegels	35 €/m ²
Verdieping : slaapkamers, nachthal	Laminaat geleverd en geplaatst	34 €/m ²
	Plinten	9 €/lm

- ▶ De opgegeven handelswaarde is steeds excl. plaatsing en excl. BTW.
- ▶ De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten (vanaf 30x30 t.e.m. 60x60), recht op recht geplaatst en opgevoegd in een standaard cementkleur.
- ▶ Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging van de plaatsingsprijs in. Alsook de keuze van speciale voegmortels zal een meerprijs kunnen inhouden.
- ▶ De bijhorende voorziene plinten hebben een hoogte van ongeveer 7cm. De aansluiting tussen de vloertegels en de plinten wordt gekit met een daarvoor geschikte duurzame en elastische voegkit. De kleur van de siliconenvoeg zal steeds zo dicht mogelijk aanleunen bij de kleur van de cementvoeg. Weliswaar zal de kleur van beide nooit identiek zijn.
- ▶ De bevloering en bijhorende plint op de slaapkamers en in de nachthal is voorzien in laminaat en is te kiezen uit een vastgelegd assortiment bij de handelaar. Er kan hiervan afgeweken worden mits meerprijs. Het laminaatparket wordt zwevend geplaatst op de chape.
- ▶ De terrasvloeren zijn standaard niet voorzien.

5.4 Binnendeuren en -ramen

- ▶ De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan voorzien. Het binnenkassament en de deuromlijsting bestaan uit 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 koper. De verrekening hiervan wordt bevestigd door de projectleider na bezoek aan de toonzaal.

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

5.5 Binnentrappen en leuning

- ▶ De trap en leuning worden uitgevoerd in rubberwood en wordt steeds op maat gemaakt.
- ▶ Het dichten van de nagelgaten is inbegrepen. De trap wordt standaard behandeld met een kleurloze olie.
- ▶ De balustrades op het verdieping wordt uitgevoerd in metselwerk.
- ▶ Standaard wordt steeds een trap met gesloten treden voorzien. De onderkant van de trap wordt niet afgewerkt.
- ▶ Alle trappen zijn te bezichtigen in de toonzaal van onze leverancier. Aanpassingen zijn mogelijk naar keuze van de koper. De verrekening hiervan wordt bevestigd door de verkoper na bezoek aan de toonzaal.

5.6 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 voorzien. Deze zijn voorzien zoals beschreven in de hoofdstukken 6.1 Sanitair en 7. Elektriciteit.
- ▶ Er is een keuken voorzien ter waarde van 8500 € (excl. BTW) uit te kiezen bij een van onze leveranciers.
- ▶ 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, de vetten door een vetfilter en de vochtigheid afgevoerd door het keukenventilatierooster.

5.7 Tablet- en wandbekledingen

- ▶ Alle ramen op hoogte zijn voorzien van venstertabletten in composiet of natuursteen (keuze volgens aanbod leverancier en bepaald door Matexi).
- ▶ In de badkamer(s) zijn wandtegels voorzien, tot op een hoogte van 80cm tegen de muren rondom het bad en tegen de badopstand en in geval van een douche, tegen de muren rondom de douchebak (tot plafondhoogte). De wandtegels worden in de douche gelijmd op een waterdicht doek.
- ▶ De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van standaardformaat (bvb. 25x40 of 30x60), recht op recht geplaatst en opgevoegd in een standaard cementkleur.
- ▶ Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging van de plaatsingsprijs in.
- ▶ De verrekening hiervan wordt bevestigd door de verkoper na bezoek aan de toonzaal.

6. Technieken Fluïda

6.1 Sanitair

Sanitair leidingnet

- ▶ Aanvoerleidingen worden voorzien in kunststof – of koperen buizen en de afvoerleidingen in PVC, 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 of garage van de woning, tenzij anders vermeld op het verkoopplan technieken.
- ▶ De aansluiting en de keuring van de waterinstallatie zijn inbegrepen.
- ▶ Verdeling:

Toestel	Warm stadswater	Koud stadswater	Regenwater
Keuken			
- Gootsteen	x	x	
- Vaatwasser		x	
Toilet gelijkvloers			
- Handenwasser		x	
- WC			x
Berging gelijkvloers			
- Uitgietbak		x	
- DD kraan wasmachine		x	
Badkamer			
- Bad	x	x	
- Douche	x	x	
- Lavabo's	x	x	
Toilet verdieping			
- WC		x	
Buitenomgeving			
- Buitenkraan			x

Sanitaire toestellen en toebehoren

- ▶ De sanitaire toestellen ingetekend op de verkoopplannen kunnen gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting, maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling (basisofferte) uitgewerkt door de leverancier.
- ▶ Alle toestellen zijn te bezichtigen in de toonzaal van onze leverancier. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan worden afgeweken van de basisconfiguratie. Dit na keuze in de toonzaal 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 dient er rekening te worden gehouden met een extra opleveringstermijn van 6 à 8 weken (opmeting na plaatsing wandtegels).
- ▶ De badkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen volgens de gedetailleerde offertes van de leverancier sanitair. Badkameraccessoires zoals bv. toiletrolhouder enz. zijn niet inbegrepen.
- ▶ Levering en plaatsing van onderstaande sanitaire toestellen: Toestellen in basis zijn voorzien van het merk Ideal Standard (IS) zoals beschreven in onderstaande tabel.

Ruimte	Toestel	Omschrijving
WC gelijkvloers	Hangtoilet	IS Prosys inbouwreservoir IS Oleas M2 duwplaat IS i Life B wandcloset Rimless met softclose glossy wit
	Handwasbak	IS Fontein Tempo wit 350mm IS Idealstream koudwaterkraan (chrom)
WC verdiep	Hangtoilet	IS Prosys inbouwreservoir IS Oleas M2 duwplaat IS i Life B wandcloset Rimless met softclose glossy wit
Berging gelijkvloers	Uitgietsbak	Procasa Normus uitgietsbak zonder stootrand wit STG dubbel dienstkraan
Badkamer	Lavabomeubel	IS Tempo meubelset 120cm incl spiegel en verlichting IS Ceraflex wastafelkraan (2x)
	Douche	Procasa Heron 2.0 douchebak 120x90 cm wit IS Douchesysteem ideal rain T25 chrom Procasa douchewand 117X200 mm – transparant-chroom profiel
	Ligbad	Procasa Como inbouwbad acryl 1800 x 800 mm- wit IS Ceratherm T25 badthermostaat chrom Procasa Vivo staafdouche 1 jet chrom

6.2 Verwarming

- ▶ De installatie zal bestaan uit een geothermische warmtepomp met passieve koeling in combinatie met vloerverwarming en een ingebouwd boilervat voor het sanitair warm water.
- ▶ Er wordt verwarmd in volgende ruimtes: leefruimte, keuken, slaapkamers, bad- of douchekamer. De badkamer is voorzien van een elektrische handdoekradiator.
- ▶ De warmtepomp wordt geregeld door meting van de buitentemperatuur, de kamerthermostaat bevindt zich in de leefruimte.

- ▶ Het onderhoud van de installatie dient te gebeuren door een professionele firma, ten laste van de koper.

6.3 Ventilatie

- ▶ De ventilatie wordt gerealiseerd door een systeem type D, een balansventilatie met warmterecuperatie. Bij dit systeem wordt de vuile binnenlucht afgezogen in de vochtige ruimtes (keuken, badkamer, berging en toilet) terwijl verse buitenlucht de diverse woonruimtes (woonkamer, slaapkamer) kan binnenstromen.
- ▶ Een warmtewisselaar tussen het toevoer- en afvoernetwerk zal leiden tot recuperatie van de warmte uit de afgevoerde lucht (voornamelijk in de winterperiode) ten gunste van de toegevoerde buitenlucht, met positieve gevolgen voor de energiefactuur.
- ▶ In functie van de luchtcirculatie in de woning worden waar nodig de deuren voorzien van een spleet van ongeveer 1cm onderaan het deurblad.
- ▶ Debietregeling dmv bedieningsmodule op het toestel voorzien.
- ▶ Indien de koper zelf instaat voor de ventilatie (vb. bij aankoop wind- en waterdichte woning), dient hij zich te houden aan systeem D en de geldende EPB-normen.
- ▶ De filters dienen 3 à 4 keer per jaar gereinigd te worden, en 1 keer per jaar vervangen. Deze werkzaamheden vallen 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).

7. Elektriciteit

Elektriciteit binnennet

- ▶ Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met de nodige automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars en aarding.
- ▶ 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 en/of douche (indien van toepassing), waterleiding en aan CV-leidingen.
- ▶ De lichtarmaturen en de voorziening voor mogelijk laagspanningsnet zijn niet inbegrepen.
- ▶ Om problemen met de keuring te voorkomen is het de koper niet toegestaan tijdens de bouw van zijn woning zelf aanpassingen aan de elektrische installatie te doen.
- ▶ De elektriciens 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.
- ▶ Standaard wordt er aangesloten op dubbel uurtarief met 220V/40A. Afhankelijk van het aantal zonnepanelen dat een koper kiest, kan er overgeschakeld worden naar dagtarief. Indien de aansluiting al voorzien is én de koper nadien een verhoging van het aantal zonnepanelen vraagt, zal de wijziging van dubbel uur- naar dagtarief aangerekend worden.

Elektriciteit schakelaars en stopcontacten

- ▶ Stopcontacten verdeeld over voldoende kringen, voorzien van automatische zekeringen.
- ▶ De stopcontacten in de badkamer, en voor wasmachine, droogkast, oven en kookplaat zijn aangesloten op een aparte zekering.
- ▶ 1 deurbel met zoemer.
- ▶ 1 rookmelder per bewoonbare verdieping.

Basispakket

Het basispakket ziet er als volgt uit:

Plaats (indien van toepassing)	Lichtpunten	Schakelaars	Stopcontacten	Extra
Leefruimte	2	4	7	3 datapunten (cat 5 ^E) Thermostaat
Keuken	1	1	5 vrije stopcontacten 7 stopcontacten voor keukentoestellen (oven, microgolfoven, fornuis, dampkap, koelkast of diepvriezer, vaatwasser, extra)	
Inkomhal	1	3	1	
Toilet(ten)	1	1		
Berging(en)	1	1	1 stopcontact aan de zekeringskast 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast 1 stopcontact CV-installatie 1 stopcontact RW-pomp 1 stopcontact ventilatie-unit) (indien er meerdere bergingen zijn: 7 stopcontacten voor alle bergingen samen)	
Nachthal	2	3		
Slaapkamers	1	2	3	1 datapunt (cat 5 ^E)
Badkamer	2	2	2	1 van de 2 lichtpunten hoort bij het badkamermeubel Stopcontact radiator
Buiten gevels	2	2	11 1 (opbouw, waterbestendig)	1 voedingskabel (+/- 15 lm) met schakelaar voor later te plaatsen tuinverlichting
Buiten tuinberging	1	1	1 (opbouw, waterbestendig)	

Fotovoltaïsche panelen

- ▶ In het kader van hernieuwbare energie is er een fotovoltaïsche installatie voorzien, inclusief omvormer.
- ▶ Elke woning is voorzien van voldoende fotovoltaïsche zonnepanelen om een E-peil van maximaal 20 te behalen. Deze worden op het plat dak geplaatst.

- ▶ Het vermogen om het vooropgestelde E20-peil te behalen, volgens studie EPB.
- ▶ De koper heeft de mogelijkheid om het E-peil nog verder te verbeteren, op eigen rekening

Laadpaal

- ▶ De carport bijhorend bij de woning is voorzien om een elektrische laadpaal te kunnen koppelen. De laadpaal alsook de afwerking is niet voorzien.

8. Schilderwerken

- ▶ Er worden geen schilderwerken voorzien door de verkoper.
- ▶ 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 eventueel bij te werken van 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 doorsneden en opgevuld te worden met een overschilderbare elastische voeg.
- ▶ Het is aan te raden om min. 1 jaar te wachten vooraleer te schilderen.

9. Omgevingswerken

- ▶ Omgevingswerken zijn slechts voorzien voor zover ze expliciet als inbegrepen beschreven worden.
- ▶ Voor de woningen kan er gebruik gemaakt worden van de gemeenschappelijke binnentuin; deze is voorzien van het nodige comfort, rust, dit steeds met respect voor zijn omgeving.
- ▶ De tuinberging in de tuin en carport op de toegewezen parking zijn opgebouwd volgens de intekening van het bouwplan. Materialen zijn bepaald door de architect waarbij rekening wordt gehouden met uniforme – duurzame keuzes.
- ▶ Volgende werken gebeuren steeds op initiatief en voor rekening van de koper: 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, ...

Met uitzondering van volgende voorzieningen

Lot 9 : haag met standaard draad 1.60 mh dit ter afscheiding van de linker perceelsgrens met de openbare parking; dit tot ter hoogte met voorgevel

Lot 1 : haag met standaard draad 1.60 mh dit ter afscheiding van de rechter perceelsgrens met cervitude pad; dit tot ter hoogte met voorgevel

Lot 12 : haag met standaard draad 1.60mh dit ter afscheiding van de rechter perceelsgrens met openbaar domein; dit tot ter hoogte met voorgevel

Lot 18 : haag met standaard draad 1.60mh dit ter afscheiding van de linker perceelsgrens met onbebouwd domein; dit tot ter hoogte met voorgevel

Loten 1-5 en 7-9 en 12-18 : haag met standaard draad 1.60mh dit ter afscheiding tussen de woningen onderling en haag met standaard draad 1.60 mh achterzijde tuin met voetpad. Er is geen tuinpoort voorzien, deze blijft open.

- ▶ Het effen maken van het terrein, het overwelfen 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.
- ▶ Aansluitdeksels openbare riolering (RWA/DWA) dienen behouden te blijven en steeds zichtbaar én bereikbaar te blijven.
- ▶ Na de werkzaamheden wordt de aanwezige grond gelijk gemaakt rondom de woning tot maximum aan het maaiveld. Verder zijn er geen werkzaamheden voorzien rondom de woning, noch nivelleren van terrein, het aanleggen van verhardingen of terrassen, het wegwerken van heuvels of kuilen of plaatsen van keermuren, het voorzien van beplantingen,... Deze werken gebeuren steeds op initiatief en voor rekening van de koper.
- ▶ De brievenbus dient door de koper voorzien te worden en steeds geplaatst op de rooilijn conform de voorschriften van De Post.

10. Bijzondere bepalingen

- ▶ De verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit lastenboek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde, dit in overleg met de architect. De verkoper en de architect hebben het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard.
- ▶ De verkoper kan in de ruwbouwfase steeds kleine wijzigingen aanbrengen aan de plannen, de materialen of de kleuren in functie van besteltijden, detailleveringen, ingenieursstudies of op vraag van officiële instanties. De verkoper zal echter steeds de hoge kwaliteitsnormen van het gebouw respecteren.
- ▶ 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 met betrekking tot eventuele afwijkingen ten opzichte van het plan en op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften.
- ▶ Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (inplanting radiatoren, muren van technische kokers,...), behoudt de verkoper zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.
- ▶ In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten, heeft het lastenboek steeds voorrang. De plannen zijn opgemaakt door de architect en raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Minimale 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.
- ▶ Wijzigingen beperken zich tot de aangegeven keuzemogelijkheden in de afwerking. Planwijzigingen zijn niet toegelaten. Voor alle vooropgestelde budgetten materiaal kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt ook voor budgetten plaatsing. Alle posten die invloed hebben op de uitvoeringsplanning mogen niet geannuleerd worden.
- ▶ Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Om veiligheidsredenen is het verboden de werf te betreden zonder begeleiding van een medewerker van Matexi.

- ▶ Elk werfbezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering, zelfs deze onder begeleiding van een medewerker van Matexi, zal plaatsvinden op eigen risico, waarbij de koper geen verhaal kan uitoefenen tegen de verkoper/bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval.
- ▶ 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 de verkoper raadt de koper aan hogervermelde 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 dient steeds onder de open stootvoegen geplaatst te worden. Verhardingen dienen van de woning (gevelsteen, dorpel,...) losgekoppeld te zijn en gescheiden door een elastische voeg.
- ▶ 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 koper worden aanvaard.

Voorlopige oplevering

- ▶ Een EPB attest van de EPB verslaggever, alsook een onderhoudsboekje met bijkomende tips en het postinterventiedossier zullen maximum 1 jaar na het betreden van de woning afgegeven worden. Dit dient door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van de woning.
- ▶ 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 bij het ondertekenen van de overeenkomst.
- ▶ Het is de koper niet toegestaan om vóór de voorlopige oplevering van de woning 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. Bij gebrek aan tijdige 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

- ▶ De verkoper streeft 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 van hoe uw woning er kan uitzien.



Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

De verkoper

Matexi Projects
Broekermolenplein 2
B – 3500 Hasselt

“Gelezen en goedgekeurd”

De koper