



COMMERCIEEL LASTENBOEK

Brugge Koning Albert I laan

loten 1 tem 5



Welkom
in de
buurt.

Inhoudstafel

Inhoudstafel	2
A. Inleiding	3
1. Voorstelling	3
2. Gebouw	4
B. Beschrijving van de werken	5
0. Algemene bepalingen	5
1. Onderbouw	6
2. Bovenbouw	7
3. Dakwerken	8
3.1 Hellende daken	8
3.2 Platte daken	9
4. Gevelsluitingen	10
5. Binnenafwerking	11
5.1 Binnenpleisterwerken	11
5.2 Binnenplaatafwerking	11
5.3 Dek- & bedrijfsvloeren	11
5.4 Binnenvloerafwerking	12
5.5 Binnendeuren en - ramen	13
5.6 Binnentrappen en leuningen	13
5.7 Vast binnenmeubilair	14
5.8 Tablet- en wandbekledingen	14
6. Technieken Fluida	15
6.1 Sanitair	15
6.2 Verwarming	167
6.3 Ventilatie	17
7. Elektriciteit	18
8. Schilderwerken	20
9. Omgevingswerken	20
10. Bijzondere bepalingen	22

A. Inleiding

Dit verkoopslastenboek verschaft u (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 voor, tijdens als na de oplevering van de bouwwerken.

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

1. Voorstelling

Ruimte, luxe en comfort in de Breydelstad

In de Koning Albert I laan in Brugge ontwikkelt Matexi 5 ruime nieuwbouwwoningen met sprekende architectuur. Deze halfopen bebouwingen worden gebouwd op grote percelen en beschikken over 3 slaapkamers, 2 badkamers en een afgewerkte zolder. Alle woningen zijn uitgerust met een inpandige garage of een carport. De moderne gevels zijn afgewerkt met hoogwaardige materialen en combineren ingetogen grijstinten en bronskleurig aluminium schrijnwerk voor een moderne, architecturale look.



2. Gebouw

De woningen zijn gelegen in Brugge, langs de Koning Albert I-laan en de Wittemolenstraat.

De gelijkvloerse verdieping omvat

- ▶ Inkomhal
- ▶ Toilet
- ▶ Leefruimte
- ▶ Keuken
- ▶ Berging
- ▶ Garage (enkel lot 2 en 3)
- ▶ Open carport (enkel voor lot 1,4 en 5)

De 1^e verdieping omvat

- ▶ Nachthal
- ▶ 3 slaapkamers
- ▶ Badkamer
- ▶ Afzonderlijk toilet

Op de 2^e verdieping bevindt zich een zolderruimte met aparte technische ruimte.

B. Beschrijving van de werken

0. Algemene bepalingen

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

Kopersbegeleiding

- ▶ Matexi 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 projectleider begeleidt de koper bij de inrichting van zijn toekomstige woning:
 - Als aanspreekpunt verzorgt hij/zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen/leveranciers en de uitvoerders op de werf
 - Hij/zij legt samen met de verkoper de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming vast.
- ▶ De projectleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

Luchtdichtheidstest

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

1. Onderbouw

Grondwerken

- ▶ Het graven van bouwputten en sleuven voor de realisatie van de funderingen en het rioleringsysteem is inbegrepen. De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd om de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.
- ▶ Aardingslus is steeds voorzien en bestaat uit een volle koperen geleider en wordt geplaatst onder de funderingen (conform de voorschriften AREI)

Funderingen

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

Ondergrondse leidingen

- ▶ Alle nodige rioleringsbuizen en hun hulpstukken, uitgevoerd in kunststof, worden voorzien tot net boven de vloerplaat. Ze worden met voldoende helling in volle grond op goed aangedamde aarde geplaatst.
- ▶ De riolering is voorzien van nodige onderzoekkamers en/of reukafsluiters en komt samen in de eindtoezichtput. 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 zijn. Indien deze zich in de oprit bevinden moeten ze ingewerkt worden met een geschikt deksel.
- ▶ Een septische put met betondeksel is voorzien van 1.500 liter. Het mangat van de septische put dient op hoogte afgewerkt te worden door de koper ifv. de definitieve tuinaanleg.
- ▶ Een regenwaterput van 10.000 liter met betondeksel en bijvoerleiding naar binnen is inbegrepen. In de regenwaterput wordt een pomp geplaatst die via een drukleiding het regenwater brengt tot in de woning. Volgens de voorschriften is ook een infiltratieput voorzien van 3.000 liter. Het mangat van deze putten dient op hoogte afgewerkt te worden door de koper ifv. definitieve de tuinaanleg. Het reinigen van de regenwaterput is niet voorzien.
- ▶ De rioleringskeuring is inbegrepen.
- ▶ De wachtbuizen voor de nutsvoorzieningen worden aangesloten op de aansluitbocht en zijn voorzien tot aan de rooilijn. De uiteinden worden afgesloten.
- ▶ 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

- ▶ De gemene muren worden opgetrokken in 2 snelbouwmuren (dikte 14cm) gescheiden door 2 geschrante akoestische isolatieplaten (dikte 2 x 2cm).
- ▶ 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, betonsteen, cellenbeton of gewapend beton.
- ▶ Niet constructieve wanden worden opgetrokken in metselwerk.
- ▶ Tussen het ondergrondse en het opgaand metselwerk wordt een vochtkerende laag geplaatst volgens de regels van de kunst

Spouwmuurisolatie

- ▶ De spouwisolatie bestaat uit 16 cm harde isolatieplaten volgens studie EPB.

Gevelmetselwerk

- ▶ Buitenmuren in gevelsteen type **Agora Agaatgrijs Brick Eco WF van Wienerberger**

Dorpels, plinten en dekstenen

- ▶ Op het gelijkvloers worden de deur- en raamdorpels uitgevoerd in blauwe hardsteen volgens plan en hebben een dikte van 5cm.
- ▶ Op de verdiepingen worden aluminium dorpels voorzien.

Beton- en staalementen

- ▶ Een ringbalk die de kapconstructie opvangt, wordt uitgevoerd in gewapend beton. De overspanningen van ramen en deuren worden opgevangen door lintelen en waar nodig door metalen liggers.
- ▶ De aannemer zal welfsels voorzien volgens de specificaties van de raadgevend ingenieur.
- ▶ In de garage, niet-afgesloten wasplaats en niet-afgesloten berging wordt de uitvoering voorzien met gladde gewelven en niet bepleisterd.

Carports en luifels

- ▶ Luifels en carport (lot 1+4+5) worden uitgevoerd in predallen met onderzijde gecementeerd in betonlook.
- ▶ De rand van luifels en carports zijn voorzien in zichtbeton, kleur bepaald door architect.
- ▶ Dakdichting EPDM.
- ▶ Aan de carports van lot 4 en 5 zijn geschilderde stalen kolommen voorzien volgens plannen (aantal volgens ingenieur).

3. Dakwerken

3.1 Hellende daken

Dakopbouw hellend dak

- ▶ Zadeldak: helling volgens plan
- ▶ De kapconstructie wordt uitgevoerd in gedrenkte Epicea of aanverwante houtsoort. In de kapconstructie zijn alle nodige verbindingen en verstevigingen voorzien om een stabiele constructie te verzekeren.

Thermische isolatie hellend dak

- ▶ Tussen de dakspanten is een glaswoldeken met aluminium dampscherm voorzien met een dikte van 22 cm. Indien de vloer van de bovenste verdieping is uitgevoerd in roostering wordt er tussen de roostering een glaswoldeken met aluminium dampscherm voorzien met een dikte van 22 cm.

Dakbedekking hellend dak

- ▶ Op de kapconstructie wordt een onderdak geplaatst in onderdakfolie. Daarop worden de stof- en panlatten geplaatst.
- ▶ Dakpannen: **Koramic Actua grijs 708**.

Daklichtopeningen

- ▶ Het aantal en type dakvlakvensters en/of dakkapellen worden volledig uitgevoerd volgens plan.
- ▶ Dakvlakraam type velux GGL 2070 UK08 met isolerend kader (134/140).

Dakranden en kroonlijsten

- ▶ De dakoversteken en onderkant luifels worden uitgevoerd in cementering betonlook.

Dakwaterafvoer

- ▶ De bakgoten en kilgoten worden uitgevoerd in zinktitaan.
- ▶ De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingstukken met de riolering. De afleiders worden uitgevoerd in zink tussen het metselwerk.

3.2 Platte daken

Dakvloer plat dak

- ▶ De dakvloer bestaat uit breedvloerplaten of houten roostering.

Thermische isolatie plat dak

- ▶ Dakopbouw volgens warm dak principe met gewelven, uitvullingschape, dampscherm, harde isolatie van 12 cm dikte en roofing in 2 lagen of EPDM.

Afdichting en afwerking plat dak

- ▶ De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingstukken met de riolering.
- ▶ De dakranden worden uitgevoerd met een dakrandprofiel in zink.
- ▶ Na het plaatsen van de harde isolatie wordt er een dakdichting geplaatst in EPDM.

4. Gevelsluitingen

Buitenschrijnwerk

- ▶ Aluminium buitenschrijnwerk Reynaert Masterline 8 (Top drie kamerprofiel) of gelijkwaardig.
- ▶ Kleur: binnen en buiten structuurlak Coatex 7T06 (beige grey).
- ▶ Beslag: alle buitenschrijnwerk is voorzien van standaard hang- en sluitwerk.
- ▶ Voor de veiligheid wordt steeds een meerpuntssluiting voorzien.
- ▶ Draairichtingen van buitenschrijnwerk worden uitgevoerd volgens plan, tenzij gewijzigd bij bestelling naar raamleverancier.
- ▶ 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

- ▶ Woning 2 en 3 zijn voorzien van een geïsoleerde sectionale garagepoort die bediend wordt door middel van een elektrische motor met 2 afstandsbedieningen.
- ▶ De poorten zijn bekleed met hout: natuurlijk vergrijzend thermowood (Thermowood Ayous of gelijkwaardig)
- ▶ Screens type Zip 2 Ms7 (of gelijkwaardig) zijn voorzien volgens onderstaande omschrijving

Woning	Screens
Lot 1 + 5	Aan ramen living zij- en achtergevel en keuken
Lot 2 + 3 + 4	Aan ramen living achtergevel en keuken

Borstwering

- ▶ Borstweringen in glas inbegrepen volgens gevelplannen.

Houten gevelbekleding

- ▶ De horizontale houten gevelbekleding van woning 2 en 3 volgens wordt uitgevoerd in Thermowood Ayous of gelijkwaardig (zelfde bekleding als de sectionaalpoort).

Voegwerken

- ▶ Alle gevelmetselwerk met cementmortel, kleur vastgelegd door de verkoper.
- ▶ Binnenwanden in garage, niet-afgesloten bergingen en niet-afgesloten wasplaats worden al metsend gevoegd.
- ▶ Tussen metselwerk en buitenschrijnwerk wordt een elastische kitvoeg geplaatst. De verkoper bepaalt de kleur van de elastische voeg.
- ▶ De horizontale voeg tussen het raam en het linteel wordt echter opengelaten om een extra verluchting van de spouw te bekomen.

5. Binnenafwerking

5.1 Binnenpleisterwerken

- ▶ Er wordt pleisterwerk voorzien op alle muren en plafonds.
- ▶ Bij kamers onder hellend dak en zolder wordt het pleisterwerk uitgevoerd op stucanet .
- ▶ Alle buitenhoeken zijn voorzien in gepleisterde gegalaniseerde hoekprofielen.
- ▶ Na alle werken gebeurt er nog een laatste opstop door de aannemer pleisterwerken. De gepleisterde delen zijn echter nog niet schildersklaar en dienen voor de schilderwerken door de koper nog een fijne afwerking te krijgen met enduit 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 (voor 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.

5.2 Binnenplaatafwerking

- ▶ In de gepleisterde lokalen worden de dagkanten van alle gevelsluitingen geïsoleerd en uitgepleisterd.
- ▶ In de niet uitgepleisterde lokalen worden de gevelsluitingen geïsoleerd en van een houten omkasting voorzien.
- ▶ Het schilderwerk en het opstoppen van de nagelgaten in die omkastingen is niet inbegrepen.
- ▶ Stijlwanden en valse plafonds met afwerking in gipskarton worden steeds opgestopt.

5.3 Dek- & bedrijfsvloeren

Thermische vloerisolatie

- ▶ Op het gelijkvloers: vloerisolatie gespoten polyurethaan, dikte: 10 cm.
- ▶ Op de verdieping en zolder: vloerisolatie gespoten polyurethaan, dikte: 10 cm.

Cementgebonden dekvloer

- ▶ Er wordt een chape geplaatst op het gelijkvloers, verdieping en zolder.
- ▶ 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 het definitieve vloerpas.
- ▶ Indien een egalisatielaag nodig is omwille van een specifieke vloerkeuze, dan is deze niet inbegrepen.

5.4 Binnenvloerafwerking

- ▶ De klant 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, alsook samengesteld parket wordt verlijmd geplaatst.

Ruimte	Materiaal	Handelswaarde (excl. BTW)
Inpandige garage/Berging	Keramische vetvrije vloertegel	20 EUR/m ²
Inkomhal/toilet gelijkvloers/Keuken	Keramische vloertegel	50 EUR/m ²
Leefruimte/Eetplaats	Keramische vloertegel	50 EUR/m ²
Slaapkamers(s)/Nachthal 1^e verdieping	Samengesteld parket eik 14 mm	120 EUR/m ²
Badkamer/Douchekamer en apart toilet	Keramische vloertegel	50 EUR/m ²
Zolder	Samengesteld parket eik 14 mm	120 EUR/m ²
Plinten	Keramische vloertegel	11 EUR/lm
	Keramische vetvrije vloertegel	9 EUR/lm
	Schilderplinten bij parket	11,88 EUR/m
Overige ruimtes	Niet voorzien	

- ▶ De opgegeven handelswaarde
 - voor vloertegels is steeds excl. plaatsing en excl. BTW.
 - voor samengesteld parket is steeds incl. plaatsing en excl. BTW
- ▶ De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten (vanaf 30x30 tem 60x60), recht op recht geplaatst en opgevoegd in een standaard cementkleur.
- ▶ Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging van de plaatsingsprijs in.
- ▶ De bijhorende voorziene tegelplinten hebben een hoogte van 7cm. De aansluiting tussen de vloertegels en de plinten wordt afgekit met een daarvoor geschikte duurzame en elastische voegkit.
- ▶ De kleur van de siliconenvoeg zal steeds zo dicht mogelijk aanleunen bij de kleur van de cementvoeg. Weliswaar zal de kleur van beide nooit identiek zijn.
- ▶ De terrasvloeren zijn standaard niet voorzien.

5.5 Binnendeuren en - ramen

- ▶ De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan vulling voorzien van een binnenkassament en deuromlijsting in watervaste multiplex of MDF. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in inox. De voorziene deuren zijn ingetekend op het verkoopplan, de weergave van de deuren en deuromlijstingen is echter indicatief.
- ▶ Hoogte deurblad deuren tussen 201,5-211,5 cm, deze worden ter plaatse opgemeten.
- ▶ Onder de deuren dient een spleet voorzien te worden van 1 à 2cm, volgens EPB-berekening teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.
- ▶ Binnendeur tussen hall en leefruimte is een glazen deur.
- ▶ Bekleding en omlijsting zijn voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.
- ▶ Ook de opstop van nagelgaten en siliconedichtingen zijn niet voorzien; deze behoren tot de schilderwerken.
- ▶ Alle deuren zijn te bezichtigen in de toonzaal van onze leverancier.
- ▶ Aanpassingen zijn mogelijk naar keuze van de klant. De verrekening wordt hiervan bevestigd door de verkoper na bezoek aan de toonzaal.
- ▶ Indien er andere deuren gekozen zijn, dient men rekening te houden met een extra leveringstermijn na het plaatsen van de vloeren, waardoor de uitvoeringstermijn van de woning met enkele weken kan verlengen, dit afhankelijk van de gekozen deuren.
- ▶ Wijzigingen ten opzichte van de voorziene opstelling brengen E-peil veranderingen met zich mee, waarvoor Matexi niet verantwoordelijk kan gesteld worden.

Ruimte	Soort deur	Handelswaarde (excl. BTW)
Hall-woonkamer	Glazen deur 95/265	1.200,00 EUR (lot 1)
	Glazen deur 100/217	1.000,00 EUR (lot 3 + 5)
	Glazen deur 100/217 + vast deel 60/217	1.500,00 EUR (lot 2 + 4)

- ▶ De opgegeven handelswaarden zijn excl. BTW en incl. plaatsing.

5.6 Binnentrappen en leuning

- ▶ De trap, en de leuning worden uitgevoerd in eik 2-ste keuze 6/4, onbehandeld, en worden steeds op maat gemaakt.
- ▶ De trap van gelijkvloers naar 1^e verdieping wordt voorzien van gesloten treden, de trap van 1^e naar 2^e verdieping met open treden.
- ▶ Indien er (deels) onder de trap een gepleisterde ruimte (met uitzondering van bergingen en wasplaats) voorzien is, dan zal de trap voorzien worden met gesloten treden en zal de trap daar onderaan afgewerkt worden.
- ▶ Indien er (deels) onder de trap een niet-gepleisterde ruimte (of berging/wasplaats) voorzien is, dan zal de trap ook voorzien worden met gesloten treden maar wordt de onderkant niet afgewerkt.
- ▶ De trap is nog niet behandeld en moet dus nog worden vernist, gebeitst of geschilderd. Dit dient steeds zo vlug mogelijk na de voorlopige oplevering te gebeuren met een daartoe voorzien product volgens de richtlijnen van de leverancier.
- ▶ Het dichten van de nagelgaten is niet inbegrepen; dit dient door de koper te gebeuren.

- ▶ De trappen kunnen behandeld worden mits meerprijs.
- ▶ Alle trappen zijn te bezichtigen in de toonzaal van onze leverancier, aanpassingen zijn mogelijk naar keuze van de klant. De verrekening wordt hiervan bevestigd na bezoek aan de toonzaal, door de verkoper.

Ruimte	Soort trap
Gelijkvloers – verdiep 1	Gesloten trap met afgewerkte onderzijde cfr bovenstaande uitzonderingen
Verdiep 1 – zolder	Open trap

5.7 Vast binnenmeubilair

- ▶ De keuken ingetekend op de verkoopspannen kan gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting, maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling (basisofferte) uitgewerkt door de keukenleverancier.
- ▶ De basisaansluitingen, zijnde water en elektriciteit alsook afvoeren zijn eveneens voorzien. Deze zijn voorzien zoals beschreven in de hoofdstukken 6.1 Sanitair en 7. Elektriciteit.
- ▶ Er is een keuken voorzien ter waarde van 20.000 EUR (excl. BTW incl plaatsing) uit te kiezen bij onze keukenleverancier.

5.8 Tablet- en wandbekledingen

- ▶ Alle ramen op hoogte zijn voorzien van venstertabletten in natuursteen of composiet (keuze volgens aanbod toonzaal).
- ▶ Er is 15m² wandbetegeling voorzien in de badkamer(s) met een handelswaarde van 50 EUR/m².
Dit betreft : tegen de muren rondom het basisbad tot op 60 cm boven het basisbad en bij de basisdouche tegen de muren rondom de douchetub tot op plafondhoogte.
- ▶ De wandtegels worden in de douche gelijmd op een waterdicht doek of cementering.
- ▶ De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten (tot 60/60), 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 wordt hiervan bevestigd na bezoek aan de toonzaal door de verkoper.

6. Technieken Fluida

6.1 Sanitair

Sanitair leidingnet

- ▶ Aanvoerleidingen worden voorzien in kunststof 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 is inbegrepen.
- ▶ Verdeling:

Toestel	Warm stadswater	Koud stadswater	Regenwater
Keuken	1	1	
Badkamer 1 (bad, douche, lavabo's)	4	4	
Badkamer 2 (douche, lavabo's)	3	3	
Handenwasser gelijkvloers		1	
Vaatwasser		1	
Uitgietskaf	1		1
WC gelijkvloers			1
WC verdieping		1	
DD-kraan buiten			1
DD-kraan aan regenwaterpomp		1	
DD-kraan wasmachine		1	1
DD-kraan bij inpandige garage (woningen 2+3)			1

Sanitair toestellen en toebehoren

- ▶ Voor het sanitair (sanitaire toestellen – badkamermeubel) is een budget voorzien met een handelswaarde van 10.000,00 EUR (excl. btw) dat de koper kan besteden bij een door de verkoper aangeduide toonzaal.
- ▶ Alle toestellen zijn te bezichtigen in de toonzaal van onze leverancier. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan worden afgeweken van de basisconfiguratie; en dit na uw keuze in de showroom en in samenspraak met de verkoper. Hetzelfde geldt voor eventuele bijkomende toestellen of voorzieningen. Een eventuele meerkost wordt verrekend via de verkoper. Indien er gekozen wordt voor een andere douchedeurl of douchewand dan deze die in de basis is voorzien dient er rekening te worden gehouden met een extra opleveringstermijn van 6 à 8 werkweken (afhankelijk van keuze en te bespreken met de toonzaal).
- ▶ 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:

Ruimte	Toestel	Omschrijving
Inpandige garage of berging	Uitgietsbak	In porselein + twee dubbeldienstkranen
	Regenwaterpomp	DAB Divertron met expansievat of gelijkwaardig
	Koudwaterkraan	Aan regenwaterpomp
WC gelijkvloers	Hangtoilet	Spaartoets inbegrepen
	Handwasbakje	In porselein + kraan en spiegel
WC verdiep	Hangtoilet	Spaartoets inbegrepen
Badkamer 1	Lavabomeubel	Voorzien van 2 inbouwlabo's met ééngreepmengkranen + spiegel met verlichting en onderkast
	Douche	Met thermostatische mengkraan, douchestang, sproeier en douchedeurl
Badkamer 2	Lavabomeubel	Voorzien van 2 inbouwlabo's met ééngreepmengkranen + spiegel met verlichting en onderkast
	Douche	Met thermostatische mengkraan, douchestang, sproeier en douchedeurl
	Ligbad	In acryl + thermostatische kraan en doucheset
Tuin	Dubbeldienstkraan	2 stuks

6.2 Verwarming

- ▶ De verwarming en warmwatervoorziening gebeurt met een bodem/water warmtepomp met binnenunit Type Nibe F1155-12 PC 3-12KW (afmetingen 150 h/60 br / 62 d (in cm)) modulerende w/w solo warmtepomp 3x400V of gelijkwaardig.

Dit type is een zeer stille, modulerende bodem/water warmtepomp met geïntegreerde passieve koeling.

Er wordt een aparte boiler voorzien type Nibe RSV 300 - RVS spiraalboiler 280L.

Er is 1 grondboring per woning voorzien van 115 m diepte (7kW).

- ▶ Er is vloerverwarming voorzien op het gelijkvloers (excl. garage en berging), verdieping (excl. nachthal) en zolder.
- ▶ In de badkamer/douchekamer is een elektrische witte handdoekradiator (Type Radson Bagana elektrische handdoekradiator 154 x 50 cm - 750 W - RAL 9016 verkeerswit, of gelijkwaardig) voorzien als bijverwarming.
- ▶ De leidingen bestaan uit dubbelwandige kunststofbuizen en worden in een meer-kringsysteem geplaatst onder de bevloering.
- ▶ Het sturen gebeurt door middel van een thermostaat in de leefruimte type Nibe RMU40 of gelijkwaardig.
- ▶ Het centraal verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van -10°C een gewaarborgde binnentemperatuur te verzekeren van:
 - 22°C in de woonkamer
 - 22°C in de keuken
 - 24°C in de badkamer/douchekamer
 - 18°C in de slaapkamers en zolder
- ▶ Er is geen gasaansluiting voorzien in de woning.

6.3 Ventilatie

- ▶ De ventilatie wordt gerealiseerd door een systeem type D, een balansventilatie met warmterecuperatie. In dit systeem wordt de vuile binnenlucht afgezogen in de vochtige ruimtes (keuken, badkamer, berging en toilet) terwijl verse buitenlucht de diverse woonruimtes (living, slaapkamer) kan binnenstromen.
- ▶ 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.
- ▶ Ifv de luchtcirculatie in de wooneenheid worden waar nodig de deuren voorzien van een kier van ca 1cm onderaan het deurblad.
- ▶ Debietregeling via bedieningsmodule, in garage, berging of badkamer.
- ▶ Indien de klant zelf instaat voor de ventilatie (vb. bij aankoop water- en winddichte woning), dient hij zich te houden aan systeem D en de geldende EPB-normen.
- ▶ De filters dienen 3 à 4 keer per jaar gereinigd, en 1 keer per jaar vervangen te worden. 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.
- ▶ Standaard wordt er aangesloten op dubbel uurtarief met 3 x 400V/25A (3-fasig).
- ▶ 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, waterleidingen 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 klant niet toegestaan tijdens de bouw van zijn woning zelf aanpassingen te doen aan de elektrische installatie.
- ▶ De elektrische installatie wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme in opdracht en voor rekening van de verkoper.
- ▶ De projectleider zal in samenspraak met de koper het uitvoeringsplan elektriciteit opmaken. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... wenst dan voorzien in het basispakket dan worden deze verrekend.
- ▶ Lichttoestellen of -armaturen zijn niet voorzien.

Fotovoltaïsche panelen

- ▶ In het kader van hernieuwbare energie is er een fotovoltaïsche installatie met zonnepanelen met centrale omvormer voorzien. In combinatie met de isolatie bekomen we E 25. Het aantal Watt piek is afhankelijk van het lotnummer en is als volgt:

Lot	E25 (voorzien)
1	2370 Wp
2	1580 Wp
3	1975 Wp
4	1580 Wp
5	2370 Wp (op 2 dakvlakken)

- ▶ Een offerte voor extra zonnepanelen en/of thuisbatterij kan vrijblijvend aangevraagd worden.
- ▶ Ten gevolge van grote glaspartijen kan niet voldaan worden aan de strenge S-peil eisen volgens laatste EPB-regelgeving. Hierdoor kan bij het extra plaatsen van zonnepanelen (om bv E20 te bekomen) geen beroep gedaan worden op korting onroerende voorheffing gekoppeld aan E-peil.

Elektriciteit schakelaars en stopcontacten

- ▶ Stopcontacten verdeeld over voldoende kringen, voorzien van automatische zekeringen.
- ▶ De stopcontacten van de wasmachine, droogkast, oven en kookplaat zijn aangesloten op een aparte zekering.
- ▶ 1 deurbel met zoemer.
- ▶ 1 rookmelder per bewoonbare verdieping.
- ▶ Het basispakket ziet er als volgt uit:

Plaats	Stopcontact	Lichtpunt	Schakelaars
Inkomhal	1	1	3
Toilet	0	1	1
Keuken	4 boven het werkblad 1 op standaardhoogte 6 keukenapparatuur	1 centraal aan plafond 1 onder de hangkasten	2 1
Woonkamer	8 1 vaste thermostaat	1 boven eethoek 1 boven zithoek	2 2
Bureauhoek leefruimte	2	1	1
Inpandige Garage/Berging	2 7 (3 aan de tellers, wasmachine, droogkast, WP-installatie, RW-pomp)	1	2
Nachthal 1^e verd	1	2	5
Hoofdslaapkamer	4	1	2
Slaapkamer	3	1	2
Badkamer en/of Douchekamer	2 1 handdoekradiator	1 centraal aan plafond 1 boven het meubel	1 1
Zolder (onafgewerkt)	3 1 voor ventilatiemotor	2	1
Gevels	1 (waterbestendig)	1 voorgevel 1 achtergevel	1 1

Extra's	
Woonkamer	1 aansluiting voor telefoon RJ45-contact 1 aansluiting voor TV-distributie en 1 RJ45-contact 2 extra RJ45-contacten
Bureauhoek leefruimte	1 RJ45-contact
Hoofdslaapkamer	1 aansluiting voor TV-distributie en 1 RJ45-contact
Zolder	1 RJ45-contact
Carport (lot 1+4+5)	1 wachtleiding op aparte zekering voor eventuele verlichting
Voorgevel garage (lot 2+3) of in carport (lot 1+4+5)	1 wachtleiding voor latere laadpaal
Terras	1 voedingskabel (+/- 15lm) met schakelaar voor later te plaatsen tuinverlichting/tuinhuis

8. Schilderwerken

- ▶ Het bezetwerk is klaar voor de schilder maar echter niet schildersklaar.
- ▶ Vlak voor u definitief gaat schilderen, dient u de muur te controleren op vochtigheid en oneffenheden.
- ▶ Er dient steeds door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Pleisterwerk is eveneens gevoelig aan werking in de ondergrond als gevolg van schommelingen in luchtvochtigheid, zettingen of het gebruik van verschillende materialen. Scheurtjes in pleisterwerk moeten door de koper of schilder worden bijgewerkt. Plaatsen waar twee verschillende materialen samen komen dienen doorgesneden en opgevuld te worden met een overschilderbare elastische voeg.
- ▶ Het is aan te raden om 2 jaar te wachten vooraleer te schilderen.

9. Omgevingswerken

- ▶ Als basis dient de vergunning, de daarin gestelde voorwaarden ivm de groenaanleg op de site, en het daarbij horend groenplan met plantenlijst, in acht genomen te worden. De groenaanplant moet strikt volgens deze plannen uitgevoerd worden.
- ▶ Deze werken gebeuren steeds op initiatief en voor rekening van de koper; Het aanleggen van verhardingen of terrassen, aanvulling, afgraving of toevoer van grond rondom de woning, plaatsen van keermuren, het voorzien van beplanting, ...
- ▶ Het effen maken van het terrein, het 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.

- ▶ Op de perceelsgrenzen tussen de loten wordt een kastanje houten afsluiting voorzien, met uitzondering van aanpalende percelen die al een bestaande omheining hebben.
- ▶ Een deel van de verplichte groenaanleg volgens richtlijnen gemeente (zie groene aanduiding op onderstaand plan) zijn inbegrepen.

Bomen :

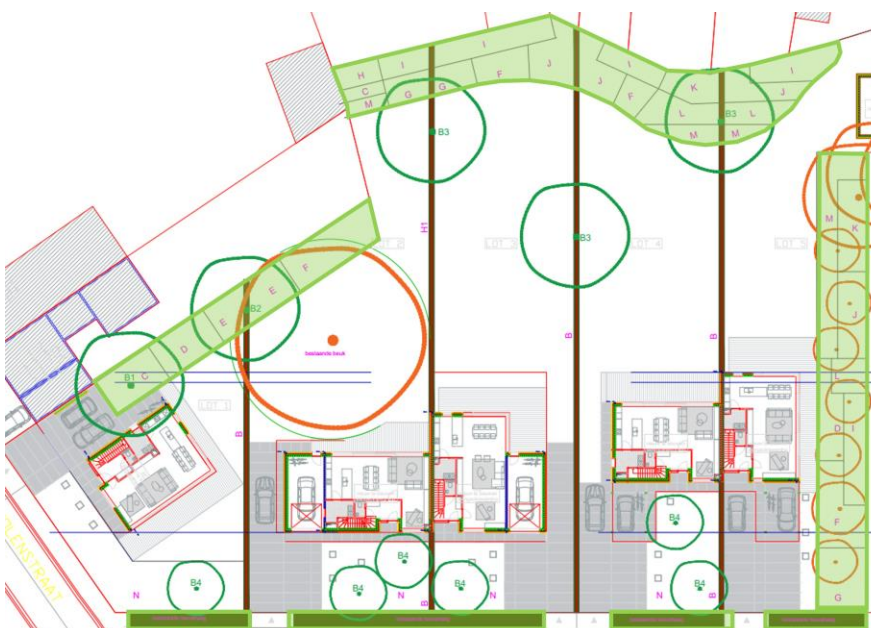
- (B1) *Acer campestre* 18/20 HS DK
- (B2) *Prunus avium* 'Plena' 18/20 HS DK
- (B3) *Tilia platophyllos* 18/20 HS DK
- (B4) *Quercus x bimundorum* 'Crimson Spire' Veer KL 350/400

Hagen :

- (B) Haag in *Ligustrum vulgare* 80/100 4pl/lm + palen en draad
- (C) *Hydrangea* 'Bobo' 1pl/m² + *Phlomis russeliana* 4pl/m²
- (D) *Philadelphus coronarius* 60/80 + *Persicaria amplexicalis* 4pl/m²
- (E) *Viburnum opulus* 1pl/4m² + *Symphyttum grandiflorum* 4pl/m²
- (F) *Rosa multiflora* 1pl/m² 60/80
- (G) *Abelia grandiflora* 60/80 1pl/m²
- (H) *Osmanthus x burkwoodii* 100/125 1pl/m²
- (I) *Osmanthus heterophyllus* 100/125 1pl/m²
- (J) *Corylus avellana* 1pl/m² + *Polystichum setiferum* 4pl/m²
- (K) *Eleagnus angustifolia* 1pl/m² 80/100 1+1
- (L) *Choisya ternata* 50/60 1pl/m²

Vaste plantenmengsels:

- (M) *Molinia* 'Sthrahlequelle' 3pl/m² + *Rosa moschata* 'Ballerina' CO3L 1pl/3m² + *Echinacea* 'White Swan' 1pl/m² + *Narcissus* 'Carlton' 6pl/m²
- (N) *Cornus sanguinea* 'Midwinter Fire' 60/80 1pl/5m² + *Rosa* 'Marie Pavic CO3L 1pl/2m² + *Symphyttum grandiflorum* p9 4pl/m² + *Narcissus* 'Thalia' 6pl/m² + *Anemone* 'Honorine Jobert' p9 1pl/m²



10. Bijzondere bepalingen

- ▶ De verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die in dit bestek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt voor eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere verplichte voorschriften. De verkoper kan te allen tijde, zonder akkoord van de koper, plannen en uitvoeringsdetails wijzigen indien technische studie(s) deze aanpassingen opdringen of indien esthetische redenen hiertoe aanzetten. Deze wijzigingen zullen geen noemenswaardige nadelen hebben voor de koper.
- ▶ Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedvloerplaten, welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (muren, betonnen wanden, valse plafonds, betegeling, douches en baden, ...). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar maar zijn eigen aan de ingebruikname en moeten als zodanig door de kopers worden aanvaard.
- ▶ Wijzigingen beperken zich tot de aangegeven keuzemogelijkheden in de afwerking. Planwijzigingen zijn niet toegelaten.
- ▶ Voor wijzigingen in de indeling (niet-dragende binnenmuren) wordt een vergoeding voor een bedrag van 250€ (excl. BTW) aangerekend. Deze vergoeding moet de plan-, studie- en berekeningskosten van deze wijzigingen (bvb. Nazicht ventilatiedebieten, warmteverliesberekeningen, verloop van leidingen, ...) dekken.
- ▶ Afhankelijk van de originele inplanting/staat van het voetpad en in functie van de niveaus rondom de verschillende loten oordelen de architect en de verkoper na de werkzaamheden over de aanleg van het voetpad. Deze definitieve aanleg bepaalt ook de niveaus van de oprit en/of tuinzones en raadt de verkoper aan hogerstaande werken rondom de wooneenheid pas na de eventuele (her)aanleg van het voetpad uit te voeren.
- ▶ Alle tuinafwerking (paden, oprit, gras, beplanting,...) aansluitend aan de woning dienen steeds onder de open stootvoegen geplaatst te worden. Verhardingen dienen van de woning (gevelsteen, dorpel,...) losgekoppeld te zijn en gescheiden door een elastische voeg.
- ▶ 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.
- ▶ Voorlopige oplevering
- ▶ Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt steeds een onderhoudsboekje voor de woning overhandigd met bijkomende tips alsook het postinterventiedossier (PID dossier) van de veiligheidscoördinator en het EPC van de EPB-verslaggever. Dit dient door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van de wooneenheid.
- ▶ De verkoper raadt aan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering de nodige verzekeringen af te sluiten, dit in functie van brand, stormschade, Zie ook de beschrijvingen in de verhuissgids, die de koper werd bezorgd tijdens het ondertekenen van de overeenkomst.
- ▶ Indien de woning "wind- en waterdicht" wordt verkocht, eindigen bij voorlopige oplevering de contracten met de veiligheidscoördinator, architect en EPB verslaggever. Er wordt dan ook geen enkele afwerkingspost door de verkoper uitgevoerd. Wie dan eigen werk verricht is uiteraard verantwoordelijk voor die werken alsook voor de stroom- en watervoorziening voor deze werken en de timing ervan. De koper dient zich te houden aan de wetgeving betreffende veiligheidscoördinatie en dossieroverdracht bij akte. De koper dient ook het afval van de uitgevoerde werken zelf te verwijderen van de werf. De verkoper wordt ook ontlast van de luchtdichtheidstest en het behalen van de berekende luchtdichtheidsfactor.

- ▶ Het is de koper niet toegestaan om voor de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren.
- ▶ Bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid dienen alle openstaande facturen, meerwerken, ... betaald te zijn. Dit door middel van een gecertificeerde bankcheque (betaalbaar aan de verkoper) of via een tijdige overschrijving. 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
- ▶ Wij streven naar het behalen van een normaal akoestisch comfort volgens de norm NBN S 01-400-1.
- ▶ Plannen en sfeerbeelden
- ▶ Alle foto's en 3D beelden ter aanvulling van dit lastenboek zijn louter ter illustratie en kunnen niet worden gebruikt als detail of betwisting bij ongeacht welk bouwwerk. Bedoeling van deze is dat u zich als koper een beeld zou kunnen vormen hoe u woning er kan uitzien.

Uw contactpersoon

Renzo Vanneste
 +32 (56) 36 99 99
 +32 (496) 26 97 38



**Regiokantoor
West-Vlaanderen**
Spinnerijstraat 101/21
8500 Kortrijk
056 36 99 99
westvlaanderen@matexi.be

matexi.be



**Welkom
in de
buurt.**