POTRELL



*ter indicatie

LASTENBOEK

Pontweg 70, lot 1, Haaltert

Nieuwbouw

POTRELL | *Sasstraat 5* | *8870 Izegem* | *051 437 507* | *info@potrell.be* | *www.potrell.be*

Voorwoord

Met dit lastenboek geven we U, als toekomstige of potentieel toekomstige eigenaar, graag een globaal overzicht van hoe de woning zal worden opgebouwd alsook een beschrijving van de meest gebruikte materialen.

De intentie van dit lastenboek is een beeld te geven van de kwaliteit en het vakmanschap waarop U kunt vertrouwen. Wij voeren onze werken uit volgens de regels der kunst, met duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Deze voldoen aan de meest recente wetgeving en normering inzake EPB-regelgeving.

Deze studies worden uitgevoerd door erkende verslaggevers en een veiligheidscoördinator ziet er op toe dat ook ter plaatse de nodige maatregelen getroffen worden op gebied van veiligheid en gezondheid.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de bouwplannen en heeft geenszins de intentie alle methodes en details van het bouwproces tot in detail te beschrijven. Indien u echter meer informatie wenst, staan wij bij Pyloon BV graag tot uw beschikking om u verder te helpen en verder te informeren. Onze gegevens kan U op de voorpagina onderaan terugvinden.

Wij kijken alvast uit naar een aangename en productieve samenwerking!

Inhoud

Voorwoord **2**

Inhoud **3**

Algemeen **4**

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering **6**

1.1 Inplanting en grondwerken 6
1.2 Funderingswerken 6
1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen 6

2. Ruwbouw **7**

2.1 Metselwerken 7
2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping 7
2.3 Gevelisolatie 7
2.4 Gevelafwerking 7

3. Dakwerken **8**

3.1 Dakgoten en afvoeren 8
3.2 Plat dak 8
3.3 Dakisolatie 8

4. Buitenschrijnwerk **9**

4.1 Ramen en deuren 9

5. Binnenschrijnwerk **10**

5.1 Binnendeuren 10
5.2 Trappen 10

6. Technieken **11**

6.1 Elektriciteit 11
6.2 Sanitair 12
6.3 Centrale verwarming 12
6.4 Ventilatiesysteem 13

7. Wandafwerking **14**

7.1 Pleisterwerken 14
7.2 Wandbetegeling 14
7.3 Schilderwerken 14

8. Vloeropbouw **15**

8.1 Dekvloeren 15
8.2 Vloerafwerking 15

9. Keuken **15**

10. Omgevingswerken **15**

11. Voorlopige oplevering **16**

12. Bijlages **17**

Algemeen

1. **Gebruikte Materialen -** De werken zullen worden uitgevoerd met de materialen die in dit beschrijvend lastenboek zijn vermeld, volgens het opgegeven type of van gelijkwaardige kwaliteit. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn. Op advies van de architect behoudt Pyloon BV zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

   Alle natuurlijke producten (hout, natuursteensoorten, …) worden steeds verkocht met hun intrinsieke natuurlijke karakteristieken. Zo is het mogelijk dat natuurlijke producten natuurlijke organische onzuiverheden of andere elementen of stoffen bevatten.
   Natuurlijke producten variëren tevens in kleur en structuur door geologische samenstelling. Monsters geven hoogstens een benaderend beeld van het materiaal en zijn nooit bindend. De BV PYLOON kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen in uitzicht of textuur als gevolg van de intrinsieke karakteristieken van het natuurlijk product.

2. **Natuurlijke materialen – uitzicht en onderhoud.** De toegepaste natuurlijke materialen (waaronder, maar niet beperkt tot, natuursteen, houten gevelbekleding, houtproducten en andere natuurlijke afwerkingsmaterialen) kunnen onder invloed van weersomstandigheden, omgevingsfactoren, vochtbelasting, bezonning, ventilatie, begroeiing en andere externe invloeden wijzigingen vertonen in kleur, structuur en uitzicht. Ook het optreden van oppervlakteverschijnselen zoals vergrijzing, vlekvorming, schimmelvorming, algen- of mosvorming kan zich voordoen, zelfs wanneer de materialen correct werden geselecteerd, geplaatst en gebruikt.

   Dergelijke verschijnselen zijn eigen aan natuurlijke materialen en kunnen niet steeds vooraf worden voorspeld of vermeden. Zij worden, behoudens aantoonbare materiaal- of uitvoeringsgebreken, niet beschouwd als een gebrek aan het materiaal of de uitvoering.

   Het behoud van het esthetische uitzicht van natuurlijke materialen vereist een aangepast en regelmatig onderhoud door de eigenaar of gebruiker. De promotor en aannemer kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor wijzigingen in uitzicht of voor het optreden van bovenvermelde natuurlijke verschijnselen die voortvloeien uit normale veroudering, omgevingsinvloeden of het ontbreken van passend onderhoud.

3. **Beschreven handelswaardes -** De te kiezen afwerkingsmaterialen zijn inbegrepen in de prijs volgens de in dit lastenboek vermelde handelswaardes. De weergegeven prijzen zijn steeds exclusief BTW. Deze materialen kunnen naar keuze van de bouwheer/koper gewijzigd worden en kunnen aanleiding geven tot meerprijzen. De plaatsing van de voorziene afwerkingsmaterialen is inbegrepen. De wijziging van de bouwheer/koper van afwerkingsmaterialen kan mogelijks ook aanleiding geven tot een bijkomende plaatsingskost. Alle door de bouwheer/koper bevolen wijzigingen of meerwerken zullen verrekend worden tegen de overeengekomen prijzen. Het weglaten van afwerkingsmaterialen kan geen aanleiding geven tot een vermindering van de vraagprijs, behoudens wanneer dit schriftelijk en uitdrukkelijk zou zijn overeengekomen.

4. **Wijzigingen afwerkingsmaterialen -** De wijzigingen die aan dit beschrijvend lastenboek aangebracht worden op vraag van de bouwheer/koper, kunnen enkel betrekking hebben op de afwerking, die geenszins te maken heeft met de draagstructuur of de ruwbouw.
   De koper/bouwheer kan bepaalde afwerkingsmaterialen kiezen, indien technisch mogelijk, in de showroom van een door Pyloon BV aangestelde leverancier die weergegeven is in de lijst met leveranciers Pyloon. Bijkomende werken en wijzigingen tijdens de werken moeten het voorwerp uitmaken van een schriftelijke opdracht van de bouwheer/koper en zullen uitgevoerd worden op basis van de eenheidsprijzen die Pyloon BV of aangestelde partner van Pyloon BV heeft meegedeeld via een offerte en die goedgekeurd wordt door de bouwheer. Meerwerken die door de koper/bouwheer worden aangevraagd en besproken met partners van Pyloon BV, worden uitsluitend via Pyloon BV geoffreerd en gefactureerd. Offertes voor meerwerken worden door Pyloon BV opgemaakt op basis van de prijsopgave van de betrokken partner en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper/bouwheer. De uitvoering van de meerwerken kan pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van de offerte door de koper/bouwheer op de offerte van Pyloon BV. Na goedkeuring worden de meerwerken volgens

vordering der werken integraal door Pyloon BV aan de koper/bouwheer gefactureerd. Partners van Pyloon BV factureren in geen geval rechtstreeks aan de koper/bouwheer, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen. Alle facturen met betrekking tot meerwerken dienen volledig vereffend te zijn uiterlijk de dag vóór de voorlopige oplevering. Wijzigingen en meerwerken kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Bij wijzigingen die zich opdringen vanuit stedenbouw, behoudt Pyloon BV zich het recht om de kosten door te rekenen naar de koper.

5. **EPB** – De gebruikte materialen werden zo gekozen opdat het gebouw als geheel en de materialen afzonderlijk zouden voldoen aan de EPB-regelgeving op datum van de omgevingsvergunning. Eventuele maatregelen die moeten genomen worden of boetes die betaald moeten worden door aanpassingen die doorgevoerd werden door de bouwheer/koper en die een negatieve impact zouden hebben op de EPB-waarde, zullen door de bouwheer/koper ook moeten gedragen worden. Indien de evolutie van de markt het zich opdringt, staat het Pyloon BV zich vrij om andere materialen te kiezen, indien zij uiteraard voldoen aan de minimale EPB-eisen.

6. **Procedure koperskeuze -** De bouwheer/koper maakt binnen de 14 kalenderdagen vanaf de datum van ondertekening van het lastenboek een afspraak met leveranciers uit de lijst van de door Pyloon aangestelde leveranciers, met vermelding klant te zijn van Pyloon BV. Mits de gewenste aanpassingen de uitvoeringsplanning niet in het gedrang brengen, kan deze periode uitgebreid worden naar 30 dagen vanaf datum van ondertekening, tenzij anders aangegeven door Pyloon BV in functie van de algemene projectplanning.

   De partners van Pyloon BV bezorgen na het bezoek aan de showroom de keuze(s) van de bouwheer/koper aan Pyloon BV. Enkel goedgekeurde offertes van Pyloon BV of van een aangestelde partner van Pyloon BV gelden als definitieve bestelling van de keuze(s).

   Onze vaste partner voor de omgevingswerken die vermeld staat bij de leveranciers in dit lastenboek, zal de offertes en facturen rechtstreeks richten aan de eindklant.

   De keuze van afwerkingsmaterialen dient definitief te zijn (offerte Pyloon BV of een aangestelde partner van Pyloon BV ondertekend) op datum van de door Pyloon BV opgegeven deadlines. Indien niet tijdig een keuze wordt gemaakt en/of de koper/bouwheer bijkomende werken en/of materialen kiest waarvoor een langere uitvoerings- of leveringstermijn dan voor de standaard voorziene materialen geldt, heeft Pyloon BV het recht op een minstens evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn.

7. **Erelonen** – Voor de in dit lastenboek voorziene werken zijn de verloningen van de Architect en de studie- en adviesbureaus, zoals de EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator en de stabiliteitsingenieur, inbegrepen in de totaalprijs, alsook de nodige keuringen.

8. **Nutsaansluitingen** – De aansluitingen van de nutsmaatschappijen worden uitgevoerd door Pyloon BV. Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt overname van de nutsvoorzieningen zoals energie, water en telecom volledig gratis ondersteund door *Mijn Verhuis* bv (nieuwbouw@mijnverhuis.com). Zij helpen je eenvoudig en zorgeloos bij het aanvragen en activeren van de voorzieningen en kunnen bovendien aantrekkelijke promoties aanbieden.

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering

1.1 Inplanting en grondwerken

De inplanting van het gebouw gebeurt overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en bouwvergunningsvoorwaarden.

De grond afkomstig van de uitgravingen ten behoeve van de plaatsing van rioleringen, regenwaterputten en funderingen zal definitief verwijderd worden van het terrein.

De toplaag die bij de uitgravingen vrijkomt, kan ter plaatse worden opgeslagen of afgevoerd.

1.2 Funderingswerken

De funderingswerken worden uitgevoerd op basis van de funderings- en stabiliteitsstudie die werden opgemaakt door de ingenieur. Deze studies werden opgemaakt aan de hand van de uitgevoerde sonderingen op het terrein.

1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen

Een gescheiden rioleringsstelsel zal voorzien worden tot aan de rooilijn. Zo zal fecaliënwater, vuilwater en regenwater gescheiden blijven tot buiten het gebouw. Aan de grens van het perceel met de straat zal, afhankelijk van de toestand van de openbare riolering, de riolering gescheiden of gemengd aangesloten worden op de openbare riolering.
De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Alle buizen en hulpstukken zijn BENOR gekeurd, de PVC-controleputten zijn voorzien van PVC deksels.

Er wordt een regenwaterput geplaatst met een inhoud 7.500 liter. Het mangat van de regenwaterput wordt afgedekt met een voorlopig betondeksel[1]. De put is van het type A15: geen verkeer, groenzone/ B125: licht verkeer, parkeerplaatsen voor personenauto's.

Er wordt een infiltratiebekken (open wadi) voorzien met een minimum volume van 3.090 liter.

De putten worden voorzien van een mangat zodat toegang voor controle en onderhoud altijd mogelijk is. Het op juiste hoogte brengen van het opzetstuk zal bij de omgevingsaanleg, dewelke niet voorzien is maar optioneel kan aangeboden worden, uitgevoerd moeten worden. Deze moet immers gecoördineerd worden met het niveau en de materialen die hij zal gebruiken.

Er wordt een wachtbuis voorzien die de mogelijkheid biedt om een laadpaal te voorzien, en een wachtbuis die de mogelijkheid biedt om elektriciteit te voorzien in de tuin. Laadpaal/bekabeling zelf is niet voorzien.

[1] *De betondeksels zijn voorlopige afdichtingen die bescherming bieden tegen valgevaar gedurende de bouwwerken. Deze deksels worden met regelmaat verplaatst gedurende de werken voor gebruik van regenwater noodzakelijk voor de diverse aannemingen, lichte gebruiksslijtage kan voorvallen. De deksels dienen dan ook bij de omgevingsaanleg vervangen worden door een definitief sluitend deksel. De omgevingsaanleg is niet voorzien maar kan optioneel aangeboden worden.*

De wachtleidingen voor elektriciteit, water, tv-distributie en telefoon worden klaar gelegd tot in de voorziene locatie zodat de nutsmaatschappijen de aansluitingen eenvoudig kunnen binnenbrengen.

2. Ruwbouw

2.1 Metselwerken

Het opgaande metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwstenen. De aanzet van het metselwerk gebeurt op een isolerende kimblok teneinde koudebruggen te vermijden. Er wordt een vochtkering, type DPC, geplaatst op 3 à 4cm boven het afgewerkt vloerpeil. De gevelaanzet wordt waterdicht gemaakt met een vloeibare waterdichting/bitumineus waterdichtingsmembraan zodoende een waterdicht geheel te verzekeren.

2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping

De afdekking van het gelijkvloers en het verdiep wordt uitgevoerd in betonelementen volgens stabiliteitsstudie.

2.3 Gevelisolatie

Het type en de dikte van de isolatie van de gevel vloeit voort uit het EPB-verslag dat voor de start van de werken opgemaakt werd door de EPB-verslaggever. Zo werd bepaald dat hier gebruik gemaakt zal worden van PUR-isolatie met een dikte van 12cm en een warmtegeleidbaarheidsfactor van 0,022 W/mk. Het kan voorvallen dat door de marktsituatie (vb. door schaarste van een product) een ander soort isolatie gebruikt moet worden dan hier voorgeschreven. Uiteraard zal de keuze voor de gewijzigde isolatie in overleg met de EPB-verslaggever en de architect gebeuren.

2.4 Gevelafwerking[2]

De gevelafwerking werd bepaald in overleg tussen de bouwpromotor en de architect op basis van de stedenbouwkundige voorschriften. Hier werd gekozen voor een gevelsteen van producent Wienerberger, type Pagus bruin/zwart WF. De steen zal in wildverband gemetst worden in een traditionele uitvoering. De kleur van het voegwerk wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de architect.

De dorpels ter hoogte van het maaiveld zijn van blauwsteen. De voorzijde van de dorpels op maaiveldniveau komt gelijk met het gevelvlak. De dorpels hebben een dikte van 5cm (voordeur met opstand). De dorpels op hoogte zijn van aluminium. De kleur is gelijkaardig aan de kleur van het buitenschrijnwerk. De dorpels worden 5cm uit het gevelvlak geplaatst.

Waar aangeduid op de plannen zal een houten gevelafwerking geplaatst worden, type thermowood, zwart gebeitst.

[2] *Een hydrofugebehandeling van de gevelstenen is niet inbegrepen maar kan optioneel aangeboden worden. In vochtige periodes of bij regenval kan het voorvallen dat bepaalde gevelvlakken meer vocht opnemen dan andere. Een hydrofugebehandeling zorgt voor een egaler uitzicht en beschermd uw gevelsteen langer tegen weersinvloeden.*

De oversteek aan de voordeur wordt afgewerkt in plafondbeplating in de kleur van het buitenschrijnwerk.

3. Dakwerken

3.1 Dakgoten en afvoeren

Afvoeren

De regenwaterafvoeren in anthrazink hebben een ronde vorm en worden op de gevelsteen bevestigd.

3.2 Plat dak

Het plat dak wordt voorzien van een dampscherm, dakisolatie en een EPDM-afdichtingslaag. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel in het zwart.

Het plat dak wordt enkel voorzien van een spuwer op plaatsen waar dit noodzakelijk is.

Het plat dak wordt afgewerkt met rolgrind als ballast.

3.3 Dakisolatie

Het plat dak wordt geïsoleerd met 12cm PIR λ=0,022 W/mK.

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Ramen en deuren

Profielen

De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC. De afwerking van de profielen aan de buitenkant worden voorzien van een folie in antraciet-zwart (of gelijkaardig) en aan de binnenkant in schrijnwerk wit RAL9016 (of gelijkaardig). De configuratie van de ramen, meer bepaald vaste, draaikip of schuiframen, zullen uitgevoerd worden volgens de bepalingen van de architect die weergegeven zijn op het plan. De profielen, de beglazing en de ventilatieroosters hebben een invloed op het EPB-resultaat en werden gekozen in overeenstemming met het EPB-verslag.

Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsbeglazing met een warmte-doorgangscoëfficiënt of Ug-waarde van 1.0 W/m²K.

Ventilatieroosters

Naargelang de ruimte waarin het buitenschrijnwerk zich bevindt, worden passende ventilatieroosters voorzien volgens de voorschriften van de EPB-verslaggever. Zo zullen ventilatieroosters voorzien worden op ramen die zich bevinden in droge ruimtes zoals leefruimtes en slaapkamers. Zodoende kan verse buitenlucht op een natuurlijke wijze de woning binnenkomen. De vervuilde lucht zal weggezogen worden in natte ruimtes, waarover u meer informatie kan vinden bij het hoofdstuk 6.4 in het lastenboek. De ventilatieroosters worden op het raam geplaatst (invisivent).

Aansluitingen

Het buitenschrijnwerk wordt achter slag geplaatst. De voeg tussen het raamprofiel en de gevel wordt elastisch opgevoegd. De kleur van de elastische voeg wordt in samenspraak tussen ontwikkelaar en architect bepaald.

De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd.

Voordeur

De glazen voordeur zal worden voorzien in helder glas met een inox trekker (+- 50cm) met schuine voetjes.

Voordeuren en schuiframen worden voorzien van een standaard cilinderslot. De overige ramen en deuren worden voorzien van standaardbeslag.

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Binnendeuren

Het aantal deuren en draaiopeningen worden uitgevoerd volgens het bouwplan.

Er worden schilderdeuren voorzien (ongeschilderd) met volgende eigenschappen:

- Deurblad met celrooster
- Standaardbreedtes: 630/ 680/ 730/ 830 mm – volgens bouwplan
- Standaardhoogte: tussen 2015mm en 2115 mm (lichte afwijking in hoogte is mogelijk)
- Schilderkassement omlijsting MDF groen waterwerend (ww) 70mm trapezium
- Scharnieren + slot inox (met of zonder sleutelgat)
- Kruk: i-shape 19mm inox

De deuren hebben een handelswaarde van € 217,15 (Excl. btw en plaatsing).

5.2 Trappen

De trap van het gelijkvloers naar de 1ste verdieping beschikt over volgende eigenschappen:

- Type: enkel kwartdraai
- Materiaal: beuk 2e keuze
- Treden: dikte 34mm tussen de trapbomen ingewerkt
- Gesloten trap met breedte maximum 90cm
- Tegentredes: Beuk 2e keuze
- Behandeling: niet behandeld
- Onderkant: niet afgewerkt
- Handgreep: plank 33x100 in beuk 2e keuze, langs de muur aan de buitenkant in rechte delen

6. Technieken

6.1 Elektriciteit

De elektriciteitswerken worden uitgevoerd overeenkomstig de actueel geldende voorschriften en worden gekeurd door een erkend keuringsbureau. Er wordt een driefasige aansluiting voorzien van 32A.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingewerkt in de muren, behalve in de eventuele ruimtes waar geen bepleistering wordt voorzien. Daar zullen ze zichtbaar in opbouw worden geplaatst.

In de tabel hieronder kan u een overzicht vinden van het aantal schakelaars, stopcontacten en tv- en internetaansluitingen die in basis voorzien zijn. Dit aantal komt bovenop de stopcontacten die voorzien worden voor elektrische toestellen voorzien in dit lastenboek, zoals keukentoestellen, ventilatietoestel, elektrische radiator e.a. De afdekplaatjes zijn van het type Niko Original Wit (of gelijkwaardig). Alle lichtpunten in de woning worden voorzien van een fitting met lamp.

Naast de elektrische voorzieningen weergegeven in deze tabel zal ook een deurbel voorzien worden aan de voordeur en zal de woning beschikken over 1 rookmelder per verdiep volgens de meest recente regelgeving.

	Enkele Stopcontacten	Dubbele stopcontacten	Schakelaars	Lichtpunten	TV	Internet
Keuken	1	2	4	2	0	0
Eethoek	1	0	4	1	0	0
Zithoek	2	2	4	2	1	1
Inkom	1	0	1	1	0	0
Wc	0	0	1	1	0	0
Berging	1	2	1	1	0	0
Slaapkamer 1	3	1	2	1	1	1
Slaapkamer 2	2	1	1	1	0	1
Slaapkamer 3	2	1	1	1	0	0
Badkamer	1	1	2	2	0	0
Nachthal	1	0	4	2	0	0
Wc boven	0	0	1	1	0	0
Achtergevel	1	0	0	1	0	0

Er worden zonnepanelen voorzien op het hellend dak met een minimumtotaalvermogen van 1800Wp. Hiermee wordt een E-peil van E30 behaald.

6.2 Sanitair

Sanitaire installatie

Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor 1 vorstvrije buitenkraan, WC's en wasmachine. De bijvulling van de regenwaterput gebeurt manueel d.m.v. een dienstkraan in de berging. De bovengrondse regenwaterpomp wordt opgesteld in de woning. Er wordt één vorstvrije buitenkraan voorzien.

Sanitaire toestellen

Onderstaande sanitaire toestellen zijn in basis voorzien. De totale handelswaarde bedraagt: €4.400 (excl. plaatsing en BTW)

- 2 inbouwelementen met inbouwreservoir voor hangwc's
- 2 hangwc's in porselein, een zitting met inox scharnieren en een dubbele spoelknop
- 1 handwasbakje met toiletkraan in het toilet gelijkvloers
- 1 inbouwbad 170cm x 75cm met badgarnituur, ééngreepsmengkraan bad en badset.
- 1 douchetub 120cm x 90cm met potenstel, douchewand, thermostatische douchekraan en een verchroomde douchestangset met glijstuk
- 1 dubbel lavabo meubel met onderbouwkast, spiegel op paneel, ledverlichting, 2 ééngreepsmengkranen en wastafels.

6.3 Centrale verwarming

Warmtepomp

Er wordt een lucht-water warmtepomp voorzien voor centrale verwarming en warmwaterproductie. Deze wordt volgens de voorschriften van de fabrikant voorzien op het gelijkvloers in de berging. Ter hoogte van de binnenunit wordt een technische sokkel geplaatst op de chape. Onder deze sokkel wordt geen vloerafwerking voorzien; de afwerking wordt rondom de sokkel zorgvuldig uitgevoerd. In de leefruimte wordt een kamerthermostaat geplaatst.

Vloerverwarming

In volgende ruimten wordt er vloerverwarming voorzien:

Gelijkvloers

- Zithoek
- Eethoek
- Keuken
- Inkom
- WC

Verdiep

- Badkamer
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

6.4 Ventilatiesysteem

Voor de ventilatie in de woning wordt gebruik gemaakt van een ventilatiesysteem C+. De verzadigde lucht wordt door een vraaggestuurde ventilatie-unit uit de vochtige ruimtes en slaapkamers afgevoerd via plafond- en/of muurventielen. De verse lucht komt op natuurlijke wijze binnen via ventilatieroosters die zijn voorzien boven de ramen.

7. Wandafwerking

7.1 Pleisterwerken

In alle ruimtes worden de gemetste muren en betonplafonds afgewerkt met een pleisterafwerking. Lichte scheidingswanden en verlaagde plafonds worden bekleed met gyplat en gepleisterd. De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd. Voor de voorlopige oplevering wordt een algemene opstop gedaan. De grote herstellingen in de pleisterwafwerking worden dan bijgewerkt. Kleine opstop zoals putjes minder dan 1cm², kleine oneffenheden of krimp- en zettingsscheuren, vallen niet onder de opstop pleisterwerken. Deze dienen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, behandeld worden.

7.2 Wandbetegeling

Er wordt een wandbetegeling voorzien met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW). De onderzijde van het bad is betegeld, alsook de contour van de douchetub. De nodige stopprofielen zijn in witte PVC voorzien.

7.3 Schilderwerken

Schilderwerken zijn niet inbegrepen. Het pleisterwerk zal zo opgeleverd worden dat grote opstopwerken en grote herstellingen voltooid zijn. Kleinere krimp- en zettingsscheuren, die eigen zijn aan het bouwen, zullen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, moeten behandeld worden.

8. Vloeropbouw

8.1 Dekvloeren

Op het volledige gelijkvloers wordt een isolerende uitvulling aangebracht conform de geldende EPB-eisen. Op de verdieping wordt er een isolerende uitvullingslaag aangebracht onder de vloerverwarming. De vloerverwarmingsleidingen worden op deze uitvulling geplaatst. Daarbovenop wordt tenslotte een zandcementchape geplaatst die als ondergrond dient voor de vloerafwerking.

8.2 Vloerafwerking[3]

Hieronder kan u een overzicht vinden van de verschillende zones in de woning en de voorziene materialen met hun handelswaarde:

Inkomhal, berging, badkamers, wc's, keuken, eetruimte, zitruimte

- Keramische vloertegel 60x60cm met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW)
- Voeg in cement- of staalgrijze kleur
- Bijpassende plinten met een handelswaarde van € 10/lm (Excl. plaatsing en BTW)

Slaapkamers, nachthal

- Hier zal geen vloerafwerking worden voorzien

9. Keuken

De handelswaarde van de keuken bedraagt €10.000. De keuken is voorzien volgens het plan en bijhorende omschrijving.

10. Omgevingswerken

Rondom de woning kan gebroken steenpuin aangebracht worden ten behoeve van de ruwbouwwerken. Dit wordt na de werken niet verwijderd en kan dienstdoen als onderfundering voor verhardingen.

Ten behoeve van de terrasaanleg en reliëfverschillen op het terrein wordt een grondkering geplaatst om het terras in waterdoorlatende verharding later aan te leggen. De verharding en traptredes zijn in basis niet inbegrepen.

Overige omgevingswerken zijn eveneens niet inbegrepen.

[3] *De aanzet van de tegels en tegelvoegen in de ruimte worden bepaald door de vloerder.*

11. Voorlopige oplevering

Na het voltooien van de werken zal de koper uitgenodigd worden om de woning samen met een vertegenwoordiger van Pyloon BV op te leveren. De woning zal bezemschoon opgeleverd worden, waarbij het grondig reinigen van buitenschrijnwerk, afwerkingen, technische installaties e.a. dus niet voorzien is. Indien alle facturen vereffend zijn, zullen de sleutels overhandigd worden alsook de overdracht van de nutsvoorzieningen opgestart worden door Mijn Verhuis bv. Het PID of het postinterventiedossier zal uiterlijk zes maanden, in functie van het verkrijgen van de nodige eindverslagen, na de voorlopige oplevering bezorgd worden aan de nieuwe eigenaars.

De bouwheer/de koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld.

Handtekening verkoper	Handtekening koper(s)

12. Bijlages

- Plan keuken
- Lijst leveranciers
- Bundel plannen
    - Inplantingsplan
    - Lastenboekplan gelijkvloers
    - Lastenboekplan verdieping 1
    - Lastenboekplan voorgevel
    - Lastenboekplan achtergevel
    - Lastenboekplan zijgevels
    - Lastenboekplan doorsnede

POTRELL



*ter indicatie

LASTENBOEK

Pontweg 70, lot 2, Haaltert

Nieuwbouw

POTRELL | *Sasstraat 5* | *8870 Izegem* | *051 437 507* | *info@potrell.be* | *www.potrell.be*

Voorwoord

Met dit lastenboek geven we U, als toekomstige of potentieel toekomstige eigenaar, graag een globaal overzicht van hoe de woning zal worden opgebouwd alsook een beschrijving van de meest gebruikte materialen.

De intentie van dit lastenboek is een beeld te geven van de kwaliteit en het vakmanschap waarop U kunt vertrouwen. Wij voeren onze werken uit volgens de regels der kunst, met duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Deze voldoen aan de meest recente wetgeving en normering inzake EPB-regelgeving.

Deze studies worden uitgevoerd door erkende verslaggevers en een veiligheidscoördinator ziet er op toe dat ook ter plaatse de nodige maatregelen getroffen worden op gebied van veiligheid en gezondheid.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de bouwplannen en heeft geenszins de intentie alle methodes en details van het bouwproces tot in detail te beschrijven. Indien u echter meer informatie wenst, staan wij bij Pyloon BV graag tot uw beschikking om u verder te helpen en verder te informeren. Onze gegevens kan U op de voorpagina onderaan terugvinden.

Wij kijken alvast uit naar een aangename en productieve samenwerking!

Inhoud

Voorwoord **2**

Inhoud **3**

Algemeen **4**

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering **6**

1.1 Inplanting en grondwerken 6
1.2 Funderingswerken 6
1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen 6

2. Ruwbouw **7**

2.1 Metselwerken 7
2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping 7
2.3 Gevelisolatie 7
2.4 Gevelafwerking 7

3. Dakwerken **8**

3.1 Dakgoten en afvoeren 8
3.2 Plat dak 8
3.3 Dakisolatie 8

4. Buitenschrijnwerk **9**

4.1 Ramen en deuren 9

5. Binnenschrijnwerk **10**

5.1 Binnendeuren 10
5.2 Trappen 10

6. Technieken **11**

6.1 Elektriciteit 11
6.2 Sanitair 12
6.3 Centrale verwarming 12
6.4 Ventilatiesysteem 13

7. Wandafwerking **13**

7.1 Pleisterwerken 13
7.2 Wandbetegeling 13
7.3 Schilderwerken 13

8. Vloeropbouw **14**

8.1 Dekvloeren 14
8.2 Vloerafwerking 14

9. Keuken **14**

10. Omgevingswerken **14**

11. Voorlopige oplevering **15**

12. Bijlages **16**

Algemeen

1. **Gebruikte Materialen -** De werken zullen worden uitgevoerd met de materialen die in dit beschrijvend lastenboek zijn vermeld, volgens het opgegeven type of van gelijkwaardige kwaliteit. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn. Op advies van de architect behoudt Pyloon BV zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

   Alle natuurlijke producten (hout, natuursteensoorten, …) worden steeds verkocht met hun intrinsieke natuurlijke karakteristieken. Zo is het mogelijk dat natuurlijke producten natuurlijke organische onzuiverheden of andere elementen of stoffen bevatten.
   Natuurlijke producten variëren tevens in kleur en structuur door geologische samenstelling. Monsters geven hoogstens een benaderend beeld van het materiaal en zijn nooit bindend. De BV PYLOON kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen in uitzicht of textuur als gevolg van de intrinsieke karakteristieken van het natuurlijk product.

2. **Natuurlijke materialen – uitzicht en onderhoud.** De toegepaste natuurlijke materialen (waaronder, maar niet beperkt tot, natuursteen, houten gevelbekleding, houtproducten en andere natuurlijke afwerkingsmaterialen) kunnen onder invloed van weersomstandigheden, omgevingsfactoren, vochtbelasting, bezonning, ventilatie, begroeiing en andere externe invloeden wijzigingen vertonen in kleur, structuur en uitzicht. Ook het optreden van oppervlakteverschijnselen zoals vergrijzing, vlekvorming, schimmelvorming, algen- of mosvorming kan zich voordoen, zelfs wanneer de materialen correct werden geselecteerd, geplaatst en gebruikt.

   Dergelijke verschijnselen zijn eigen aan natuurlijke materialen en kunnen niet steeds vooraf worden voorspeld of vermeden. Zij worden, behoudens aantoonbare materiaal- of uitvoeringsgebreken, niet beschouwd als een gebrek aan het materiaal of de uitvoering.

   Het behoud van het esthetische uitzicht van natuurlijke materialen vereist een aangepast en regelmatig onderhoud door de eigenaar of gebruiker. De promotor en aannemer kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor wijzigingen in uitzicht of voor het optreden van bovenvermelde natuurlijke verschijnselen die voortvloeien uit normale veroudering, omgevingsinvloeden of het ontbreken van passend onderhoud.

3. **Beschreven handelswaardes -** De te kiezen afwerkingsmaterialen zijn inbegrepen in de prijs volgens de in dit lastenboek vermelde handelswaardes. De weergegeven prijzen zijn steeds exclusief BTW. Deze materialen kunnen naar keuze van de bouwheer/koper gewijzigd worden en kunnen aanleiding geven tot meerprijzen. De plaatsing van de voorziene afwerkingsmaterialen is inbegrepen. De wijziging van de bouwheer/koper van afwerkingsmaterialen kan mogelijks ook aanleiding geven tot een bijkomende plaatsingskost. Alle door de bouwheer/koper bevolen wijzigingen of meerwerken zullen verrekend worden tegen de overeengekomen prijzen. Het weglaten van afwerkingsmaterialen kan geen aanleiding geven tot een vermindering van de vraagprijs, behoudens wanneer dit schriftelijk en uitdrukkelijk zou zijn overeengekomen.

4. **Wijzigingen afwerkingsmaterialen -** De wijzigingen die aan dit beschrijvend lastenboek aangebracht worden op vraag van de bouwheer/koper, kunnen enkel betrekking hebben op de afwerking, die geenszins te maken heeft met de draagstructuur of de ruwbouw.
   De koper/bouwheer kan bepaalde afwerkingsmaterialen kiezen, indien technisch mogelijk, in de showroom van een door Pyloon BV aangestelde leverancier die weergegeven is in de lijst met leveranciers Pyloon. Bijkomende werken en wijzigingen tijdens de werken moeten het voorwerp uitmaken van een schriftelijke opdracht van de bouwheer/koper en zullen uitgevoerd worden op basis van de eenheidsprijzen die Pyloon BV of aangestelde partner van Pyloon BV heeft meegedeeld via een offerte en die goedgekeurd wordt door de bouwheer. Meerwerken die door de koper/bouwheer worden aangevraagd en besproken met partners van Pyloon BV, worden uitsluitend via Pyloon BV geoffreerd en gefactureerd. Offertes voor meerwerken worden door Pyloon BV opgemaakt op basis van de prijsopgave van de betrokken partner en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper/bouwheer. De uitvoering van de meerwerken kan pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van de offerte door de koper/bouwheer op de offerte van Pyloon BV. Na goedkeuring worden de meerwerken volgens

vordering der werken integraal door Pyloon BV aan de koper/bouwheer gefactureerd. Partners van Pyloon BV factureren in geen geval rechtstreeks aan de koper/bouwheer, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen. Alle facturen met betrekking tot meerwerken dienen volledig vereffend te zijn uiterlijk de dag vóór de voorlopige oplevering. Wijzigingen en meerwerken kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Bij wijzigingen die zich opdringen vanuit stedenbouw, behoudt Pyloon BV zich het recht om de kosten door te rekenen naar de koper.

5. **EPB** – De gebruikte materialen werden zo gekozen opdat het gebouw als geheel en de materialen afzonderlijk zouden voldoen aan de EPB-regelgeving op datum van de omgevingsvergunning. Eventuele maatregelen die moeten genomen worden of boetes die betaald moeten worden door aanpassingen die doorgevoerd werden door de bouwheer/koper en die een negatieve impact zouden hebben op de EPB-waarde, zullen door de bouwheer/koper ook moeten gedragen worden. Indien de evolutie van de markt het zich opdringt, staat het Pyloon BV zich vrij om andere materialen te kiezen, indien zij uiteraard voldoen aan de minimale EPB-eisen.

6. **Procedure koperskeuze -** De bouwheer/koper maakt binnen de 14 kalenderdagen vanaf de datum van ondertekening van het lastenboek een afspraak met leveranciers uit de lijst van de door Pyloon aangestelde leveranciers, met vermelding klant te zijn van Pyloon BV. Mits de gewenste aanpassingen de uitvoeringsplanning niet in het gedrang brengen, kan deze periode uitgebreid worden naar 30 dagen vanaf datum van ondertekening, tenzij anders aangegeven door Pyloon BV in functie van de algemene projectplanning.

   De partners van Pyloon BV bezorgen na het bezoek aan de showroom de keuze(s) van de bouwheer/koper aan Pyloon BV. Enkel goedgekeurde offertes van Pyloon BV of van een aangestelde partner van Pyloon BV gelden als definitieve bestelling van de keuze(s).

   Onze vaste partner voor de omgevingswerken die vermeld staat bij de leveranciers in dit lastenboek, zal de offertes en facturen rechtstreeks richten aan de eindklant.

   De keuze van afwerkingsmaterialen dient definitief te zijn (offerte Pyloon BV of een aangestelde partner van Pyloon BV ondertekend) op datum van de door Pyloon BV opgegeven deadlines. Indien niet tijdig een keuze wordt gemaakt en/of de koper/bouwheer bijkomende werken en/of materialen kiest waarvoor een langere uitvoerings- of leveringstermijn dan voor de standaard voorziene materialen geldt, heeft Pyloon BV het recht op een minstens evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn.

7. **Erelonen** – Voor de in dit lastenboek voorziene werken zijn de verloningen van de Architect en de studie- en adviesbureaus, zoals de EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator en de stabiliteitsingenieur, inbegrepen in de totaalprijs, alsook de nodige keuringen.

8. **Nutsaansluitingen** – De aansluitingen van de nutsmaatschappijen worden uitgevoerd door Pyloon BV. Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt overname van de nutsvoorzieningen zoals energie, water en telecom volledig gratis ondersteund door *Mijn Verhuis* bv (nieuwbouw@mijnverhuis.com). Zij helpen je eenvoudig en zorgeloos bij het aanvragen en activeren van de voorzieningen en kunnen bovendien aantrekkelijke promoties aanbieden.

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering

1.1 Inplanting en grondwerken

De inplanting van het gebouw gebeurt overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en bouwvergunningsvoorwaarden.

De grond afkomstig van de uitgravingen ten behoeve van de plaatsing van rioleringen, regenwaterputten en funderingen zal definitief verwijderd worden van het terrein.

De toplaag die bij de uitgravingen vrijkomt, kan ter plaatse worden opgeslagen of afgevoerd.

1.2 Funderingswerken

De funderingswerken worden uitgevoerd op basis van de funderings- en stabiliteitsstudie die werden opgemaakt door de ingenieur. Deze studies werden opgemaakt aan de hand van de uitgevoerde sonderingen op het terrein.

1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen

Een gescheiden rioleringsstelsel zal voorzien worden tot aan de rooilijn. Zo zal fecaliënwater, vuilwater en regenwater gescheiden blijven tot buiten het gebouw. Aan de grens van het perceel met de straat zal, afhankelijk van de toestand van de openbare riolering, de riolering gescheiden of gemengd aangesloten worden op de openbare riolering.
De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Alle buizen en hulpstukken zijn BENOR gekeurd, de PVC-controleputten zijn voorzien van PVC deksels.

Er wordt een regenwaterput geplaatst met een inhoud 7.500 liter. Het mangat van de regenwaterput wordt afgedekt met een voorlopig betondeksel[1]. De put is van het type A15: geen verkeer, groenzone/ B125: licht verkeer, parkeerplaatsen voor personenauto's.

Er wordt een infiltratiebekken (open wadi) voorzien met een minimum volume van 2.930 liter.

De putten worden voorzien van een mangat zodat toegang voor controle en onderhoud altijd mogelijk is. Het op juiste hoogte brengen van het opzetstuk zal bij de omgevingsaanleg, dewelke niet voorzien is maar optioneel kan aangeboden worden, uitgevoerd moeten worden. Deze moet immers gecoördineerd worden met het niveau en de materialen die hij zal gebruiken.

Er wordt een wachtbuis voorzien die de mogelijkheid biedt om een laadpaal te voorzien, en een wachtbuis die de mogelijkheid biedt om elektriciteit te voorzien in de tuin. Laadpaal/bekabeling zelf is niet voorzien.

[1] *De betondeksels zijn voorlopige afdichtingen die bescherming bieden tegen valgevaar gedurende de bouwwerken. Deze deksels worden met regelmaat verplaatst gedurende de werken voor gebruik van regenwater noodzakelijk voor de diverse aannemingen, lichte gebruiksslijtage kan voorvallen. De deksels dienen dan ook bij de omgevingsaanleg vervangen worden door een definitief sluitend deksel. De omgevingsaanleg is niet voorzien maar kan optioneel aangeboden worden.*

De wachtleidingen voor elektriciteit, water, tv-distributie en telefoon worden klaar gelegd tot in de voorziene locatie zodat de nutsmaatschappijen de aansluitingen eenvoudig kunnen binnenbrengen.

2. Ruwbouw

2.1 Metselwerken

Het opgaande metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwstenen. De aanzet van het metselwerk gebeurt op een isolerende kimblok teneinde koudebruggen te vermijden. Er wordt een vochtkering, type DPC, geplaatst op 3 à 4cm boven het afgewerkt vloerpeil. De gevelaanzet wordt waterdicht gemaakt met een vloeibare waterdichting/bitumineus waterdichtingsmembraan zodoende een waterdicht geheel te verzekeren.

2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping

De afdekking van het gelijkvloers en het verdiep wordt uitgevoerd in betonelementen volgens stabiliteitsstudie.

2.3 Gevelisolatie

Het type en de dikte van de isolatie van de gevel vloeit voort uit het EPB-verslag dat voor de start van de werken opgemaakt werd door de EPB-verslaggever. Zo werd bepaald dat hier gebruik gemaakt zal worden van PUR-isolatie met een dikte van 12cm en een warmtegeleidbaarheidsfactor van 0,022 W/mk. Het kan voorvallen dat door de marktsituatie (vb. door schaarste van een product) een ander soort isolatie gebruikt moet worden dan hier voorgeschreven. Uiteraard zal de keuze voor de gewijzigde isolatie in overleg met de EPB-verslaggever en de architect gebeuren.

2.4 Gevelafwerking[2]

De gevelafwerking werd bepaald in overleg tussen de bouwpromotor en de architect op basis van de stedenbouwkundige voorschriften. Hier werd gekozen voor een gevelsteen van producent Wienerberger, type Pagus bruin/zwart WF. De steen zal in wildverband gemetst worden in een traditionele uitvoering. De kleur van het voegwerk wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de architect.

De dorpels ter hoogte van het maaiveld zijn van blauwsteen. De voorzijde van de dorpels op maaiveldniveau komt gelijk met het gevelvlak. De dorpels hebben een dikte van 5cm (voordeur met opstand). De dorpels op hoogte zijn van aluminium. De kleur is gelijkaardig aan de kleur van het buitenschrijnwerk. De dorpels worden 5cm uit het gevelvlak geplaatst.

Waar aangeduid op de plannen zal een houten gevelafwerking geplaatst worden, type thermowood, zwart gebeitst.

[2] *Een hydrofugebehandeling van de gevelstenen is niet inbegrepen maar kan optioneel aangeboden worden. In vochtige periodes of bij regenval kan het voorvallen dat bepaalde gevelvlakken meer vocht opnemen dan andere. Een hydrofugebehandeling zorgt voor een egaler uitzicht en beschermd uw gevelsteen langer tegen weersinvloeden.*

De oversteek aan de voordeur wordt afgewerkt in plafondbeplating in de kleur van het buitenschrijnwerk.

3. Dakwerken

3.1 Dakgoten en afvoeren

Afvoeren

De regenwaterafvoeren in anthrazink hebben een ronde vorm en worden op de gevelsteen bevestigd.

3.2 Plat dak

Het plat dak wordt voorzien van een dampscherm, dakisolatie en een EPDM-afdichtingslaag. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel in het zwart.

Het plat dak wordt enkel voorzien van een spuwer op plaatsen waar dit noodzakelijk is.

Het plat dak wordt afgewerkt met rolgrind als ballast.

3.3 Dakisolatie

Het plat dak wordt geïsoleerd met 12cm PIR λ=0,022 W/mK.

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Ramen en deuren

Profielen

De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC. De afwerking van de profielen aan de buitenkant worden voorzien van een folie in antraciet-zwart (of gelijkaardig) en aan de binnenkant in schrijnwerk wit RAL9016 (of gelijkaardig). De configuratie van de ramen, meer bepaald vaste, draaikip of schuiframen, zullen uitgevoerd worden volgens de bepalingen van de architect die weergegeven zijn op het plan. De profielen, de beglazing en de ventilatieroosters hebben een invloed op het EPB-resultaat en werden gekozen in overeenstemming met het EPB-verslag.

Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsbeglazing met een warmte-doorgangscoëfficiënt of Ug-waarde van 1.0 W/m²K.

Ventilatieroosters

Naargelang de ruimte waarin het buitenschrijnwerk zich bevindt, worden passende ventilatieroosters voorzien volgens de voorschriften van de EPB-verslaggever. Zo zullen ventilatieroosters voorzien worden op ramen die zich bevinden in droge ruimtes zoals leefruimtes en slaapkamers. Zodoende kan verse buitenlucht op een natuurlijke wijze de woning binnenkomen. De vervuilde lucht zal weggezogen worden in natte ruimtes, waarover u meer informatie kan vinden bij het hoofdstuk 6.4 in het lastenboek. De ventilatieroosters worden op het raam geplaatst (invisivent).

Aansluitingen

Het buitenschrijnwerk wordt achter slag geplaatst. De voeg tussen het raamprofiel en de gevel wordt elastisch opgevoegd. De kleur van de elastische voeg wordt in samenspraak tussen ontwikkelaar en architect bepaald.

De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd.

Voordeur

De glazen voordeur zal worden voorzien in helder glas met een inox trekker (+- 50cm) met schuine voetjes.

Voordeuren en schuiframen worden voorzien van een standaard cilinderslot. De overige ramen en deuren worden voorzien van standaardbeslag.

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Binnendeuren

Het aantal deuren en draaiopeningen worden uitgevoerd volgens het bouwplan.

Er worden schilderdeuren voorzien (ongeschilderd) met volgende eigenschappen:

- Deurblad met celrooster
- Standaardbreedtes: 630/ 680/ 730/ 830 mm – volgens bouwplan
- Standaardhoogte: tussen 2015mm en 2115 mm (lichte afwijking in hoogte is mogelijk)
- Schilderkassement omlijsting MDF groen waterwerend (ww) 70mm trapezium
- Scharnieren + slot inox (met of zonder sleutelgat)
- Kruk: i-shape 19mm inox

De deuren hebben een handelswaarde van € 217,15 (Excl. btw en plaatsing).

5.2 Trappen

De trap van het gelijkvloers naar de 1ste verdieping beschikt over volgende eigenschappen:

- Type: dubbel kwartdraai
- Materiaal: beuk 2e keuze
- Treden: dikte 34mm tussen de trapbomen ingewerkt
- Gesloten trap met breedte maximum 90cm
- Tegentredes: Beuk 2e keuze
- Behandeling: niet behandeld
- Onderkant: niet afgewerkt
- Handgreep: plank 33x100 in beuk 2e keuze, langs de muur aan de buitenkant in rechte delen

6. Technieken

6.1 Elektriciteit

De elektriciteitswerken worden uitgevoerd overeenkomstig de actueel geldende voorschriften en worden gekeurd door een erkend keuringsbureau. Er wordt een driefasige aansluiting voorzien van 32A.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingewerkt in de muren, behalve in de eventuele ruimtes waar geen bepleistering wordt voorzien. Daar zullen ze zichtbaar in opbouw worden geplaatst.

In de tabel hieronder kan u een overzicht vinden van het aantal schakelaars, stopcontacten en tv- en internetaansluitingen die in basis voorzien zijn. Dit aantal komt bovenop de stopcontacten die voorzien worden voor elektrische toestellen voorzien in dit lastenboek, zoals keukentoestellen, ventilatietoestel, elektrische radiator e.a. De afdekplaatjes zijn van het type Niko Original Wit (of gelijkwaardig). Alle lichtpunten in de woning worden voorzien van een fitting met lamp.

Naast de elektrische voorzieningen weergegeven in deze tabel zal ook een deurbel voorzien worden aan de voordeur en zal de woning beschikken over 1 rookmelder per verdiep volgens de meest recente regelgeving.

	Enkele Stopcontacten	Dubbele stopcontacten	Schakelaars	Lichtpunten	TV	Internet
Keuken	1	2	4	2	0	0
Eethoek	1	0	4	1	0	0
Zithoek	2	2	4	2	1	1
Inkom	1	0	1	1	0	0
Wc	0	0	1	1	0	0
Berging	1	2	1	1	0	0
Slaapkamer 1	3	1	2	1	1	1
Slaapkamer 2	2	1	1	1	0	1
Slaapkamer 3	2	1	1	1	0	0
Badkamer	1	1	2	2	0	0
Nachthal	1	0	4	2	0	0
Wc boven	0	0	1	1	0	0
Achtergevel	1	0	0	1	0	0

Er worden zonnepanelen voorzien op het hellend dak met een minimumtotaalvermogen van 1800 Wp. Hiermee wordt een E-peil van E30 behaald.

6.2 Sanitair

Sanitaire installatie

Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor 1 vorstvrije buitenkraan, WC's en wasmachine. De bijvulling van de regenwaterput gebeurt manueel d.m.v. een dienstkraan in de berging. De bovengrondse regenwaterpomp wordt opgesteld in de woning. Er wordt één vorstvrije buitenkraan voorzien.

Sanitaire toestellen

Onderstaande sanitaire toestellen zijn in basis voorzien. De totale handelswaarde bedraagt: €4.400 (excl. plaatsing en BTW)

- 2 inbouwelementen met inbouwreservoir voor hangwc's
- 2 hangwc's in porselein, een zitting met inox scharnieren en een dubbele spoelknop
- 1 handwasbakje met toiletkraan in het toilet gelijkvloers
- 1 inbouwbad 170cm x 75cm met badgarnituur, ééngreepsmengkraan bad en badset.
- 1 douchetub 120cm x 90cm met potenstel, douchewand, thermostatische douchekraan en een verchroomde douchestangset met glijstuk
- 1 dubbel lavabo meubel met onderbouwkast, spiegel op paneel, ledverlichting, 2 ééngreepsmengkranen en wastafels.

6.3 Centrale verwarming

Warmtepomp

Er wordt een lucht-water warmtepomp voorzien voor centrale verwarming en warmwaterproductie. Deze wordt volgens de voorschriften van de fabrikant voorzien op het gelijkvloers in de berging. Ter hoogte van de binnenunit wordt een technische sokkel geplaatst op de chape. Onder deze sokkel wordt geen vloerafwerking voorzien; de afwerking wordt rondom de sokkel zorgvuldig uitgevoerd. In de leefruimte wordt een kamerthermostaat geplaatst.

Vloerverwarming

In volgende ruimten wordt er vloerverwarming voorzien:

Gelijkvloers

- Zithoek
- Eethoek
- Keuken
- Inkom
- WC

Verdiep

- Badkamer
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

6.4 Ventilatiesysteem

Voor de ventilatie in de woning wordt gebruik gemaakt van een ventilatiesysteem C+. De verzadigde lucht wordt door een vraaggestuurde ventilatie-unit uit de vochtige ruimtes en slaapkamers afgevoerd via plafond- en/of muurventielen. De verse lucht komt op natuurlijke wijze binnen via ventilatieroosters die zijn voorzien boven de ramen.

7. Wandafwerking

7.1 Pleisterwerken

In alle ruimtes worden de gemetste muren en betonplafonds afgewerkt met een pleisterafwerking. Lichte scheidingswanden en verlaagde plafonds worden bekleed met gyplat en gepleisterd. De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd. Voor de voorlopige oplevering wordt een algemene opstop gedaan. De grote herstellingen in de pleisterwafwerking worden dan bijgewerkt. Kleine opstop zoals putjes minder dan 1cm², kleine oneffenheden of krimp- en zettingsscheuren, vallen niet onder de opstop pleisterwerken. Deze dienen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, behandeld worden.

7.2 Wandbetegeling

Er wordt een wandbetegeling voorzien met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW). De onderzijde van het bad is betegeld, alsook de contour van de douchetub. De nodige stopprofielen zijn in witte PVC voorzien.

7.3 Schilderwerken

Schilderwerken zijn niet inbegrepen. Het pleisterwerk zal zo opgeleverd worden dat grote opstopwerken en grote herstellingen voltooid zijn. Kleinere krimp- en zettingsscheuren, die eigen zijn aan het bouwen, zullen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, moeten behandeld worden.

8. Vloeropbouw

8.1 Dekvloeren

Op het volledige gelijkvloers wordt een isolerende uitvulling aangebracht conform de geldende EPB-eisen. Op de verdieping wordt er een isolerende uitvullingslaag aangebracht onder de vloerverwarming. De vloerverwarmingsleidingen worden op deze uitvulling geplaatst. Daarbovenop wordt tenslotte een zandcementchape geplaatst die als ondergrond dient voor de vloerafwerking.

8.2 Vloerafwerking[3]

Hieronder kan u een overzicht vinden van de verschillende zones in de woning en de voorziene materialen met hun handelswaarde:

Inkomhal, berging, badkamers, wc's, keuken, eetruimte, zitruimte

- Keramische vloertegel 60x60cm met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW)
- Voeg in cement- of staalgrijze kleur
- Bijpassende plinten met een handelswaarde van € 10/lm (Excl. plaatsing en BTW)

Slaapkamers, nachthal

- Hier zal geen vloerafwerking worden voorzien

9. Keuken

De handelswaarde van de keuken bedraagt €10.000. De keuken is voorzien volgens het plan en bijhorende omschrijving.

10. Omgevingswerken

Rondom de woning kan gebroken steenpuin aangebracht worden ten behoeve van de ruwbouwwerken. Dit wordt na de werken niet verwijderd en kan dienstdoen als onderfundering voor verhardingen.

Ten behoeve van de terrasaanleg en reliëfverschillen op het terrein wordt een grondkering geplaatst om het terras in waterdoorlatende verharding later aan te leggen. De verharding en traptredes zijn in basis niet inbegrepen.

Overige omgevingswerken zijn eveneens niet inbegrepen.

[3] *De aanzet van de tegels en tegelvoegen in de ruimte worden bepaald door de vloerder.*

11. Voorlopige oplevering

Na het voltooien van de werken zal de koper uitgenodigd worden om de woning samen met een vertegenwoordiger van Pyloon BV op te leveren. De woning zal bezemschoon opgeleverd worden, waarbij het grondig reinigen van buitenschrijnwerk, afwerkingen, technische installaties e.a. dus niet voorzien is. Indien alle facturen vereffend zijn, zullen de sleutels overhandigd worden alsook de overdracht van de nutsvoorzieningen opgestart worden door Mijn Verhuis bv. Het PID of het postinterventiedossier zal uiterlijk zes maanden, in functie van het verkrijgen van de nodige eindverslagen, na de voorlopige oplevering bezorgd worden aan de nieuwe eigenaars.

De bouwheer/de koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld.

Handtekening verkoper	Handtekening koper(s)

12. Bijlages

- Plan keuken
- Lijst leveranciers
- Bundel plannen
    - Inplantingsplan
    - Lastenboekplan gelijkvloers
    - Lastenboekplan verdieping 1
    - Lastenboekplan voorgevel
    - Lastenboekplan achtergevel
    - Lastenboekplan doorsnede

POTRELL



*ter indicatie

LASTENBOEK

Pontweg 70, lot 3, Haaltert

Nieuwbouw

POTRELL | *Sasstraat 5* | *8870 Izegem* | *051 437 507* | *info@potrell.be* | *www.potrell.be*

Voorwoord

Met dit lastenboek geven we U, als toekomstige of potentieel toekomstige eigenaar, graag een globaal overzicht van hoe de woning zal worden opgebouwd alsook een beschrijving van de meest gebruikte materialen.

De intentie van dit lastenboek is een beeld te geven van de kwaliteit en het vakmanschap waarop U kunt vertrouwen. Wij voeren onze werken uit volgens de regels der kunst, met duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Deze voldoen aan de meest recente wetgeving en normering inzake EPB-regelgeving.

Deze studies worden uitgevoerd door erkende verslaggevers en een veiligheidscoördinator ziet er op toe dat ook ter plaatse de nodige maatregelen getroffen worden op gebied van veiligheid en gezondheid.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de bouwplannen en heeft geenszins de intentie alle methodes en details van het bouwproces tot in detail te beschrijven. Indien u echter meer informatie wenst, staan wij bij Pyloon BV graag tot uw beschikking om u verder te helpen en verder te informeren. Onze gegevens kan U op de voorpagina onderaan terugvinden.

Wij kijken alvast uit naar een aangename en productieve samenwerking!

Inhoud

Voorwoord **2**

Inhoud **3**

Algemeen **4**

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering **6**

1.1 Inplanting en grondwerken 6
1.2 Funderingswerken 6
1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen 6

2. Ruwbouw **7**

2.1 Metselwerken 7
2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping 7
2.3 Gevelisolatie 7
2.4 Gevelafwerking 7

3. Dakwerken **8**

3.1 Dakgoten en afvoeren 8
3.2 Plat dak 8
3.3 Dakisolatie 8

4. Buitenschrijnwerk **9**

4.1 Ramen en deuren 9
4.2 Poort 9

5. Binnenschrijnwerk **10**

5.1 Binnendeuren 10
5.2 Trappen 10

6. Technieken **11**

6.1 Elektriciteit 11
6.2 Sanitair 12
6.3 Centrale verwarming 12
6.4 Ventilatiesysteem 13

7. Wandafwerking **13**

7.1 Pleisterwerken 13
7.2 Wandbetegeling 13
7.3 Schilderwerken 13

8. Vloeropbouw **14**

8.1 Dekvloeren 14
8.2 Vloerafwerking 14

9. Keuken **14**

10. Omgevingswerken **14**

11. Voorlopige oplevering **15**

12. Bijlages **16**

Algemeen

1. **Gebruikte Materialen -** De werken zullen worden uitgevoerd met de materialen die in dit beschrijvend lastenboek zijn vermeld, volgens het opgegeven type of van gelijkwaardige kwaliteit. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn. Op advies van de architect behoudt Pyloon BV zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

   Alle natuurlijke producten (hout, natuursteensoorten, …) worden steeds verkocht met hun intrinsieke natuurlijke karakteristieken. Zo is het mogelijk dat natuurlijke producten natuurlijke organische onzuiverheden of andere elementen of stoffen bevatten.
   Natuurlijke producten variëren tevens in kleur en structuur door geologische samenstelling. Monsters geven hoogstens een benaderend beeld van het materiaal en zijn nooit bindend. De BV PYLOON kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen in uitzicht of textuur als gevolg van de intrinsieke karakteristieken van het natuurlijk product.

2. **Natuurlijke materialen – uitzicht en onderhoud.** De toegepaste natuurlijke materialen (waaronder, maar niet beperkt tot, natuursteen, houten gevelbekleding, houtproducten en andere natuurlijke afwerkingsmaterialen) kunnen onder invloed van weersomstandigheden, omgevingsfactoren, vochtbelasting, bezonning, ventilatie, begroeiing en andere externe invloeden wijzigingen vertonen in kleur, structuur en uitzicht. Ook het optreden van oppervlakteverschijnselen zoals vergrijzing, vlekvorming, schimmelvorming, algen- of mosvorming kan zich voordoen, zelfs wanneer de materialen correct werden geselecteerd, geplaatst en gebruikt.

   Dergelijke verschijnselen zijn eigen aan natuurlijke materialen en kunnen niet steeds vooraf worden voorspeld of vermeden. Zij worden, behoudens aantoonbare materiaal- of uitvoeringsgebreken, niet beschouwd als een gebrek aan het materiaal of de uitvoering.

   Het behoud van het esthetische uitzicht van natuurlijke materialen vereist een aangepast en regelmatig onderhoud door de eigenaar of gebruiker. De promotor en aannemer kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor wijzigingen in uitzicht of voor het optreden van bovenvermelde natuurlijke verschijnselen die voortvloeien uit normale veroudering, omgevingsinvloeden of het ontbreken van passend onderhoud.

3. **Beschreven handelswaardes -** De te kiezen afwerkingsmaterialen zijn inbegrepen in de prijs volgens de in dit lastenboek vermelde handelswaardes. De weergegeven prijzen zijn steeds exclusief BTW. Deze materialen kunnen naar keuze van de bouwheer/koper gewijzigd worden en kunnen aanleiding geven tot meerprijzen. De plaatsing van de voorziene afwerkingsmaterialen is inbegrepen. De wijziging van de bouwheer/koper van afwerkingsmaterialen kan mogelijks ook aanleiding geven tot een bijkomende plaatsingskost. Alle door de bouwheer/koper bevolen wijzigingen of meerwerken zullen verrekend worden tegen de overeengekomen prijzen. Het weglaten van afwerkingsmaterialen kan geen aanleiding geven tot een vermindering van de vraagprijs, behoudens wanneer dit schriftelijk en uitdrukkelijk zou zijn overeengekomen.

4. **Wijzigingen afwerkingsmaterialen -** De wijzigingen die aan dit beschrijvend lastenboek aangebracht worden op vraag van de bouwheer/koper, kunnen enkel betrekking hebben op de afwerking, die geenszins te maken heeft met de draagstructuur of de ruwbouw.
   De koper/bouwheer kan bepaalde afwerkingsmaterialen kiezen, indien technisch mogelijk, in de showroom van een door Pyloon BV aangestelde leverancier die weergegeven is in de lijst met leveranciers Pyloon. Bijkomende werken en wijzigingen tijdens de werken moeten het voorwerp uitmaken van een schriftelijke opdracht van de bouwheer/koper en zullen uitgevoerd worden op basis van de eenheidsprijzen die Pyloon BV of aangestelde partner van Pyloon BV heeft meegedeeld via een offerte en die goedgekeurd wordt door de bouwheer. Meerwerken die door de koper/bouwheer worden aangevraagd en besproken met partners van Pyloon BV, worden uitsluitend via Pyloon BV geoffreerd en gefactureerd. Offertes voor meerwerken worden door Pyloon BV opgemaakt op basis van de prijsopgave van de betrokken partner en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper/bouwheer. De uitvoering van de meerwerken kan pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van de offerte door de koper/bouwheer op de offerte van Pyloon BV. Na goedkeuring worden de meerwerken volgens

vordering der werken integraal door Pyloon BV aan de koper/bouwheer gefactureerd. Partners van Pyloon BV factureren in geen geval rechtstreeks aan de koper/bouwheer, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen. Alle facturen met betrekking tot meerwerken dienen volledig vereffend te zijn uiterlijk de dag vóór de voorlopige oplevering. Wijzigingen en meerwerken kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Bij wijzigingen die zich opdringen vanuit stedenbouw, behoudt Pyloon BV zich het recht om de kosten door te rekenen naar de koper.

5. **EPB** – De gebruikte materialen werden zo gekozen opdat het gebouw als geheel en de materialen afzonderlijk zouden voldoen aan de EPB-regelgeving op datum van de omgevingsvergunning. Eventuele maatregelen die moeten genomen worden of boetes die betaald moeten worden door aanpassingen die doorgevoerd werden door de bouwheer/koper en die een negatieve impact zouden hebben op de EPB-waarde, zullen door de bouwheer/koper ook moeten gedragen worden. Indien de evolutie van de markt het zich opdringt, staat het Pyloon BV zich vrij om andere materialen te kiezen, indien zij uiteraard voldoen aan de minimale EPB-eisen.

6. **Procedure koperskeuze -** De bouwheer/koper maakt binnen de 14 kalenderdagen vanaf de datum van ondertekening van het lastenboek een afspraak met leveranciers uit de lijst van de door Pyloon aangestelde leveranciers, met vermelding klant te zijn van Pyloon BV. Mits de gewenste aanpassingen de uitvoeringsplanning niet in het gedrang brengen, kan deze periode uitgebreid worden naar 30 dagen vanaf datum van ondertekening, tenzij anders aangegeven door Pyloon BV in functie van de algemene projectplanning.

   De partners van Pyloon BV bezorgen na het bezoek aan de showroom de keuze(s) van de bouwheer/koper aan Pyloon BV. Enkel goedgekeurde offertes van Pyloon BV of van een aangestelde partner van Pyloon BV gelden als definitieve bestelling van de keuze(s).

   Onze vaste partner voor de omgevingswerken die vermeld staat bij de leveranciers in dit lastenboek, zal de offertes en facturen rechtstreeks richten aan de eindklant.

   De keuze van afwerkingsmaterialen dient definitief te zijn (offerte Pyloon BV of een aangestelde partner van Pyloon BV ondertekend) op datum van de door Pyloon BV opgegeven deadlines. Indien niet tijdig een keuze wordt gemaakt en/of de koper/bouwheer bijkomende werken en/of materialen kiest waarvoor een langere uitvoerings- of leveringstermijn dan voor de standaard voorziene materialen geldt, heeft Pyloon BV het recht op een minstens evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn.

7. **Erelonen** – Voor de in dit lastenboek voorziene werken zijn de verloningen van de Architect en de studie- en adviesbureaus, zoals de EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator en de stabiliteitsingenieur, inbegrepen in de totaalprijs, alsook de nodige keuringen.

8. **Nutsaansluitingen** – De aansluitingen van de nutsmaatschappijen worden uitgevoerd door Pyloon BV. Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt overname van de nutsvoorzieningen zoals energie, water en telecom volledig gratis ondersteund door *Mijn Verhuis* bv (nieuwbouw@mijnverhuis.com). Zij helpen je eenvoudig en zorgeloos bij het aanvragen en activeren van de voorzieningen en kunnen bovendien aantrekkelijke promoties aanbieden.

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering

1.1 Inplanting en grondwerken

De inplanting van het gebouw gebeurt overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en bouwvergunningsvoorwaarden.

De grond afkomstig van de uitgravingen ten behoeve van de plaatsing van rioleringen, regenwaterputten en funderingen zal definitief verwijderd worden van het terrein.

De toplaag die bij de uitgravingen vrijkomt, kan ter plaatse worden opgeslagen of afgevoerd.

1.2 Funderingswerken

De funderingswerken worden uitgevoerd op basis van de funderings- en stabiliteitsstudie die werden opgemaakt door de ingenieur. Deze studies werden opgemaakt aan de hand van de uitgevoerde sonderingen op het terrein.

1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen

Een gescheiden rioleringsstelsel zal voorzien worden tot aan de rooilijn. Zo zal fecaliënwater, vuilwater en regenwater gescheiden blijven tot buiten het gebouw. Aan de grens van het perceel met de straat zal, afhankelijk van de toestand van de openbare riolering, de riolering gescheiden of gemengd aangesloten worden op de openbare riolering.
De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Alle buizen en hulpstukken zijn BENOR gekeurd, de PVC-controleputten zijn voorzien van PVC deksels.

Er wordt een regenwaterput geplaatst met een inhoud 7.500 liter. Het mangat van de regenwaterput wordt afgedekt met een voorlopig betondeksel[1]. De put is van het type A15: geen verkeer, groenzone/ B125: licht verkeer, parkeerplaatsen voor personenauto's.

Er wordt een infiltratiebekken (open wadi) voorzien met een minimum volume van 2.730 liter.

De putten worden voorzien van een mangat zodat toegang voor controle en onderhoud altijd mogelijk is. Het op juiste hoogte brengen van het opzetstuk zal bij de omgevingsaanleg, dewelke niet voorzien is maar optioneel kan aangeboden worden, uitgevoerd moeten worden. Deze moet immers gecoördineerd worden met het niveau en de materialen die hij zal gebruiken.

Er wordt een wachtbuis voorzien die de mogelijkheid biedt om een laadpaal te voorzien, en een wachtbuis die de mogelijkheid biedt om elektriciteit te voorzien in de tuin. Laadpaal/bekabeling zelf is niet voorzien.

[1] *De betondeksels zijn voorlopige afdichtingen die bescherming bieden tegen valgevaar gedurende de bouwwerken. Deze deksels worden met regelmaat verplaatst gedurende de werken voor gebruik van regenwater noodzakelijk voor de diverse aannemingen, lichte gebruiksslijtage kan voorvallen. De deksels dienen dan ook bij de omgevingsaanleg vervangen worden door een definitief sluitend deksel. De omgevingsaanleg is niet voorzien maar kan optioneel aangeboden worden.*

De wachtleidingen voor elektriciteit, water, tv-distributie en telefoon worden klaar gelegd tot in de voorziene locatie zodat de nutsmaatschappijen de aansluitingen eenvoudig kunnen binnenbrengen.

2. Ruwbouw

2.1 Metselwerken

Het opgaande metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwstenen. De aanzet van het metselwerk gebeurt op een isolerende kimblok teneinde koudebruggen te vermijden. Er wordt een vochtkering, type DPC, geplaatst op 3 à 4cm boven het afgewerkt vloerpeil. De gevelaanzet wordt waterdicht gemaakt met een vloeibare waterdichting/bitumineus waterdichtingsmembraan zodoende een waterdicht geheel te verzekeren.

2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping

De afdekking van het gelijkvloers en het verdiep wordt uitgevoerd in betonelementen volgens stabiliteitsstudie.

2.3 Gevelisolatie

Het type en de dikte van de isolatie van de gevel vloeit voort uit het EPB-verslag dat voor de start van de werken opgemaakt werd door de EPB-verslaggever. Zo werd bepaald dat hier gebruik gemaakt zal worden van PUR-isolatie met een dikte van 12cm en een warmtegeleidbaarheidsfactor van 0,022 W/mk. Het kan voorvallen dat door de marktsituatie (vb. door schaarste van een product) een ander soort isolatie gebruikt moet worden dan hier voorgeschreven. Uiteraard zal de keuze voor de gewijzigde isolatie in overleg met de EPB-verslaggever en de architect gebeuren.

2.4 Gevelafwerking[2]

De gevelafwerking werd bepaald in overleg tussen de bouwpromotor en de architect op basis van de stedenbouwkundige voorschriften. Hier werd gekozen voor een gevelsteen van producent Wienerberger, type Forum Prata genuanceerd. De steen zal in wildverband gemetst worden in een traditionele uitvoering. De kleur van het voegwerk wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de architect.

De dorpels ter hoogte van het maaiveld zijn van blauwsteen. De voorzijde van de dorpels op maaiveldniveau komt gelijk met het gevelvlak. De dorpels hebben een dikte van 5cm (voordeur met opstand). De dorpels op hoogte zijn van aluminium. De kleur is gelijkaardig aan de kleur van het buitenschrijnwerk. De dorpels worden 5cm uit het gevelvlak geplaatst.

Waar aangeduid op de plannen zal een houten gevelafwerking geplaatst worden, type thermowood, zwart gebeitst.

[2] *Een hydrofugebehandeling van de gevelstenen is niet inbegrepen maar kan optioneel aangeboden worden. In vochtige periodes of bij regenval kan het voorvallen dat bepaalde gevelvlakken meer vocht opnemen dan andere. Een hydrofugebehandeling zorgt voor een egaler uitzicht en beschermd uw gevelsteen langer tegen weersinvloeden.*

De oversteek aan de voordeur wordt afgewerkt in plafondbeplating in de kleur van het buitenschrijnwerk.

3. Dakwerken

3.1 Dakgoten en afvoeren

Afvoeren

De regenwaterafvoeren in anthrazink hebben een ronde vorm en worden op de gevelsteen bevestigd.

3.2 Plat dak

Het plat dak wordt voorzien van een dampscherm, dakisolatie en een EPDM-afdichtingslaag. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel in het zwart.

Het plat dak wordt enkel voorzien van een spuwer op plaatsen waar dit noodzakelijk is.

Het plat dak wordt afgewerkt met rolgrind als ballast.

3.3 Dakisolatie

Het plat dak wordt geïsoleerd met 12cm PIR λ=0,022 W/mK.

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Ramen en deuren

Profielen

De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC. De afwerking van de profielen aan de buitenkant worden voorzien van een folie in antraciet-zwart (of gelijkaardig) en aan de binnenkant in schrijnwerk wit RAL9016 (of gelijkaardig). De configuratie van de ramen, meer bepaald vaste, draaikip of schuiframen, zullen uitgevoerd worden volgens de bepalingen van de architect die weergegeven zijn op het plan. De profielen, de beglazing en de ventilatieroosters hebben een invloed op het EPB-resultaat en werden gekozen in overeenstemming met het EPB-verslag.

Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsbeglazing met een warmte-doorgangscoëfficiënt of Ug-waarde van 1.0 W/m²K.

Ventilatieroosters

Naargelang de ruimte waarin het buitenschrijnwerk zich bevindt, worden passende ventilatieroosters voorzien volgens de voorschriften van de EPB-verslaggever. Zo zullen ventilatieroosters voorzien worden op ramen die zich bevinden in droge ruimtes zoals leefruimtes en slaapkamers. Zodoende kan verse buitenlucht op een natuurlijke wijze de woning binnenkomen. De vervuilde lucht zal weggezogen worden in natte ruimtes, waarover u meer informatie kan vinden bij het hoofdstuk 6.4 in het lastenboek. De ventilatieroosters worden op het raam geplaatst (invisivent).

Aansluitingen

Het buitenschrijnwerk wordt achter slag geplaatst. De voeg tussen het raamprofiel en de gevel wordt elastisch opgevoegd. De kleur van de elastische voeg wordt in samenspraak tussen ontwikkelaar en architect bepaald.

De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd.

Voordeur

De glazen voordeur zal worden voorzien in helder glas met een inox trekker (+- 50cm) met schuine voetjes.

Voordeuren en schuiframen worden voorzien van een standaard cilinderslot. De overige ramen en deuren worden voorzien van standaardbeslag.

4.2 Poort

Er wordt een sectionaalpoort voorzien. De buitenzijde van de poort zal voorzien worden in gelijkaardige kleur als die van het buitenschrijnwerk. De poort zal manueel worden bediend/aan de hand van een motor bediend worden via een drukknop in de garage en een handzender.

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Binnendeuren

Het aantal deuren en draaiopeningen worden uitgevoerd volgens het bouwplan.

Er worden schilderdeuren voorzien (ongeschilderd) met volgende eigenschappen:

- Deurblad met celrooster
- Standaardbreedtes: 630/ 680/ 730/ 830 mm – volgens bouwplan
- Standaardhoogte: tussen 2015mm en 2115 mm (lichte afwijking in hoogte is mogelijk)
- Schilderkassement omlijsting MDF groen waterwerend (ww) 70mm trapezium
- Scharnieren + slot inox (met of zonder sleutelgat)
- Kruk: i-shape 19mm inox

De deuren hebben een handelswaarde van € 217,15 (Excl. btw en plaatsing).

5.2 Trappen

De trap van het gelijkvloers naar de 1ste verdieping beschikt over volgende eigenschappen:

- Type: dubbel kwartdraai
- Materiaal: beuk 2e keuze
- Treden: dikte 34mm tussen de trapbomen ingewerkt
- Gesloten trap met breedte maximum 90cm
- Tegentredes: Beuk 2e keuze
- Behandeling: niet behandeld
- Onderkant: niet afgewerkt
- Handgreep: plank 33x100 in beuk 2e keuze, langs de muur aan de buitenkant in rechte delen

6. Technieken

6.1 Elektriciteit

De elektriciteitswerken worden uitgevoerd overeenkomstig de actueel geldende voorschriften en worden gekeurd door een erkend keuringsbureau. Er wordt een driefasige aansluiting voorzien van 32A.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingewerkt in de muren, behalve in de eventuele ruimtes waar geen bepleistering wordt voorzien. Daar zullen ze zichtbaar in opbouw worden geplaatst.

In de tabel hieronder kan u een overzicht vinden van het aantal schakelaars, stopcontacten en tv- en internetaansluitingen die in basis voorzien zijn. Dit aantal komt bovenop de stopcontacten die voorzien worden voor elektrische toestellen voorzien in dit lastenboek, zoals keukentoestellen, ventilatietoestel, elektrische radiator e.a. De afdekplaatjes zijn van het type Niko Original Wit (of gelijkwaardig). Alle lichtpunten in de woning worden voorzien van een fitting met lamp.

Naast de elektrische voorzieningen weergegeven in deze tabel zal ook een deurbel voorzien worden aan de voordeur en zal de woning beschikken over 1 rookmelder per verdiep volgens de meest recente regelgeving.

	Enkele Stopcontacten	Dubbele stopcontacten	Schakelaars	Lichtpunten	TV	Internet
Keuken	1	2	4	2	0	0
Eethoek	1	0	4	1	0	0
Zithoek	2	2	4	2	1	1
Inkom	1	0	1	1	0	0
Wc	0	0	1	1	0	0
Garage	1	2	2	2	0	0
Slaapkamer 1	3	1	2	1	1	1
Slaapkamer 2	2	1	1	1	0	1
Slaapkamer 3	2	1	1	1	0	0
Badkamer	1	1	2	2	0	0
Nachthal	1	0	4	2	0	0
Wc boven	0	0	1	1	0	0
Achtergevel	1	0	0	1	0	0

Er worden zonnepanelen voorzien op het hellend dak met een minimumtotaalvermogen van 1800 Wp. Hiermee wordt een E-peil van E30 behaald.

6.2 Sanitair

Sanitaire installatie

Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor 1 vorstvrije buitenkraan, WC's en wasmachine. De bijvulling van de regenwaterput gebeurt manueel d.m.v. een dienstkraan in de berging. De bovengrondse regenwaterpomp wordt opgesteld in de woning. Er wordt één vorstvrije buitenkraan voorzien.

Sanitaire toestellen

Onderstaande sanitaire toestellen zijn in basis voorzien. De totale handelswaarde bedraagt: €4.400 (excl. plaatsing en BTW)

- 2 inbouwelementen met inbouwreservoir voor hangwc's
- 2 hangwc's in porselein, een zitting met inox scharnieren en een dubbele spoelknop
- 1 handwasbakje met toiletkraan in het toilet gelijkvloers
- 1 inbouwbad 170cm x 75cm met badgarnituur, ééngreepsmengkraan bad en badset.
- 1 douchetub 120cm x 90cm met potenstel, douchewand, thermostatische douchekraan en een verchroomde douchestangset met glijstuk
- 1 dubbel lavabo meubel met onderbouwkast, spiegel op paneel, ledverlichting, 2 ééngreepsmengkranen en wastafels.

6.3 Centrale verwarming

Warmtepomp

Er wordt een lucht-water warmtepomp voorzien voor centrale verwarming en warmwaterproductie. Deze wordt volgens de voorschriften van de fabrikant voorzien op het gelijkvloers in de berging. Ter hoogte van de binnenunit wordt een technische sokkel geplaatst op de chape. Onder deze sokkel wordt geen vloerafwerking voorzien; de afwerking wordt rondom de sokkel zorgvuldig uitgevoerd. In de leefruimte wordt een kamerthermostaat geplaatst.

Vloerverwarming

In volgende ruimten wordt er vloerverwarming voorzien:

Gelijkvloers

- Zithoek
- Eethoek
- Keuken
- Inkom
- WC

Verdiep

- Badkamer
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

6.4 Ventilatiesysteem

Voor de ventilatie in de woning wordt gebruik gemaakt van een ventilatiesysteem C+. De verzadigde lucht wordt door een vraaggestuurde ventilatie-unit uit de vochtige ruimtes en slaapkamers afgevoerd via plafond- en/of muurventielen. De verse lucht komt op natuurlijke wijze binnen via ventilatieroosters die zijn voorzien boven de ramen.

7. Wandafwerking

7.1 Pleisterwerken

In alle ruimtes worden de gemetste muren en betonplafonds afgewerkt met een pleisterafwerking. Lichte scheidingswanden en verlaagde plafonds worden bekleed met gyplat en gepleisterd. De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd. Voor de voorlopige oplevering wordt een algemene opstop gedaan. De grote herstellingen in de pleisterwafwerking worden dan bijgewerkt. Kleine opstop zoals putjes minder dan 1cm², kleine oneffenheden of krimp- en zettingsscheuren, vallen niet onder de opstop pleisterwerken. Deze dienen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, behandeld worden.

7.2 Wandbetegeling

Er wordt een wandbetegeling voorzien met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW). De onderzijde van het bad is betegeld, alsook de contour van de douchetub. De nodige stopprofielen zijn in witte PVC voorzien.

7.3 Schilderwerken

Schilderwerken zijn niet inbegrepen. Het pleisterwerk zal zo opgeleverd worden dat grote opstopwerken en grote herstellingen voltooid zijn. Kleinere krimp- en zettingsscheuren, die eigen zijn aan het bouwen, zullen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, moeten behandeld worden.

8. Vloeropbouw

8.1 Dekvloeren

Op het volledige gelijkvloers wordt een isolerende uitvulling aangebracht conform de geldende EPB-eisen. Op de verdieping wordt er een isolerende uitvullingslaag aangebracht onder de vloerverwarming. De vloerverwarmingsleidingen worden op deze uitvulling geplaatst. Daarbovenop wordt tenslotte een zandcementchape geplaatst die als ondergrond dient voor de vloerafwerking.

8.2 Vloerafwerking[3]

Hieronder kan u een overzicht vinden van de verschillende zones in de woning en de voorziene materialen met hun handelswaarde:

Inkomhal, berging, badkamers, wc's, keuken, eetruimte, zitruimte

- Keramische vloertegel 60x60cm met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW)
- Voeg in cement- of staalgrijze kleur
- Bijpassende plinten met een handelswaarde van € 10/lm (Excl. plaatsing en BTW)

Slaapkamers, nachthal

- Hier zal geen vloerafwerking worden voorzien

9. Keuken

De handelswaarde van de keuken bedraagt €10.000. De keuken is voorzien volgens het plan en bijhorende omschrijving.

10. Omgevingswerken

Rondom de woning kan gebroken steenpuin aangebracht worden ten behoeve van de ruwbouwwerken. Dit wordt na de werken niet verwijderd en kan dienstdoen als onderfundering voor verhardingen.

Ten behoeve van de terrasaanleg en reliëfverschillen op het terrein wordt een grondkering geplaatst om het terras in waterdoorlatende verharding later aan te leggen. De verharding en traptredes zijn in basis niet inbegrepen.

Overige omgevingswerken zijn eveneens niet inbegrepen.

[3] *De aanzet van de tegels en tegelvoegen in de ruimte worden bepaald door de vloerder.*

11. Voorlopige oplevering

Na het voltooien van de werken zal de koper uitgenodigd worden om de woning samen met een vertegenwoordiger van Pyloon BV op te leveren. De woning zal bezemschoon opgeleverd worden, waarbij het grondig reinigen van buitenschrijnwerk, afwerkingen, technische installaties e.a. dus niet voorzien is. Indien alle facturen vereffend zijn, zullen de sleutels overhandigd worden alsook de overdracht van de nutsvoorzieningen opgestart worden door Mijn Verhuis bv. Het PID of het postinterventiedossier zal uiterlijk zes maanden, in functie van het verkrijgen van de nodige eindverslagen, na de voorlopige oplevering bezorgd worden aan de nieuwe eigenaars.

De bouwheer/de koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld.

Handtekening verkoper	Handtekening koper(s)

12. Bijlages

- Plan keuken
- Lijst leveranciers
- Bundel plannen
    - Inplantingsplan
    - Lastenboekplan gelijkvloers
    - Lastenboekplan verdieping 1
    - Lastenboekplan voorgevel
    - Lastenboekplan achtergevel
    - Lastenboekplan doorsnede

POTRELL



*ter indicatie

LASTENBOEK

Pontweg 70, lot 4, Haaltert

Nieuwbouw

POTRELL | *Sasstraat 5* | *8870 Izegem* | *051 437 507* | *info@potrell.be* | *www.potrell.be*

Voorwoord

Met dit lastenboek geven we U, als toekomstige of potentieel toekomstige eigenaar, graag een globaal overzicht van hoe de woning zal worden opgebouwd alsook een beschrijving van de meest gebruikte materialen.

De intentie van dit lastenboek is een beeld te geven van de kwaliteit en het vakmanschap waarop U kunt vertrouwen. Wij voeren onze werken uit volgens de regels der kunst, met duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Deze voldoen aan de meest recente wetgeving en normering inzake EPB-regelgeving.

Deze studies worden uitgevoerd door erkende verslaggevers en een veiligheidscoördinator ziet er op toe dat ook ter plaatse de nodige maatregelen getroffen worden op gebied van veiligheid en gezondheid.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de bouwplannen en heeft geenszins de intentie alle methodes en details van het bouwproces tot in detail te beschrijven. Indien u echter meer informatie wenst, staan wij bij Pyloon BV graag tot uw beschikking om u verder te helpen en verder te informeren. Onze gegevens kan U op de voorpagina onderaan terugvinden.

Wij kijken alvast uit naar een aangename en productieve samenwerking!

Inhoud

Voorwoord **2**

Inhoud **3**

Algemeen **4**

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering **6**

1.1 Inplanting en grondwerken 6
1.2 Funderingswerken 6
1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen 6

2. Ruwbouw **7**

2.1 Metselwerken 7
2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping 7
2.3 Gevelisolatie 7
2.4 Gevelafwerking 7

3. Dakwerken **8**

3.1 Dakgoten en afvoeren 8
3.2 Plat dak 8
3.3 Dakisolatie 8

4. Buitenschrijnwerk **9**

4.1 Ramen en deuren 9

5. Binnenschrijnwerk **10**

5.1 Binnendeuren 10
5.2 Trappen 10

6. Technieken **11**

6.1 Elektriciteit 11
6.2 Sanitair 12
6.3 Centrale verwarming 12
6.4 Ventilatiesysteem 13

7. Wandafwerking **14**

7.1 Pleisterwerken 14
7.2 Wandbetegeling 14
7.3 Schilderwerken 14

8. Vloeropbouw **15**

8.1 Dekvloeren 15
8.2 Vloerafwerking 15

9. Keuken **15**

10. Omgevingswerken **15**

11. Voorlopige oplevering **16**

12. Bijlages **17**

Algemeen

1. **Gebruikte Materialen -** De werken zullen worden uitgevoerd met de materialen die in dit beschrijvend lastenboek zijn vermeld, volgens het opgegeven type of van gelijkwaardige kwaliteit. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn. Op advies van de architect behoudt Pyloon BV zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

   Alle natuurlijke producten (hout, natuursteensoorten, …) worden steeds verkocht met hun intrinsieke natuurlijke karakteristieken. Zo is het mogelijk dat natuurlijke producten natuurlijke organische onzuiverheden of andere elementen of stoffen bevatten.
   Natuurlijke producten variëren tevens in kleur en structuur door geologische samenstelling. Monsters geven hoogstens een benaderend beeld van het materiaal en zijn nooit bindend. De BV PYLOON kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen in uitzicht of textuur als gevolg van de intrinsieke karakteristieken van het natuurlijk product.

2. **Natuurlijke materialen – uitzicht en onderhoud.** De toegepaste natuurlijke materialen (waaronder, maar niet beperkt tot, natuursteen, houten gevelbekleding, houtproducten en andere natuurlijke afwerkingsmaterialen) kunnen onder invloed van weersomstandigheden, omgevingsfactoren, vochtbelasting, bezonning, ventilatie, begroeiing en andere externe invloeden wijzigingen vertonen in kleur, structuur en uitzicht. Ook het optreden van oppervlakteverschijnselen zoals vergrijzing, vlekvorming, schimmelvorming, algen- of mosvorming kan zich voordoen, zelfs wanneer de materialen correct werden geselecteerd, geplaatst en gebruikt.

   Dergelijke verschijnselen zijn eigen aan natuurlijke materialen en kunnen niet steeds vooraf worden voorspeld of vermeden. Zij worden, behoudens aantoonbare materiaal- of uitvoeringsgebreken, niet beschouwd als een gebrek aan het materiaal of de uitvoering.

   Het behoud van het esthetische uitzicht van natuurlijke materialen vereist een aangepast en regelmatig onderhoud door de eigenaar of gebruiker. De promotor en aannemer kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor wijzigingen in uitzicht of voor het optreden van bovenvermelde natuurlijke verschijnselen die voortvloeien uit normale veroudering, omgevingsinvloeden of het ontbreken van passend onderhoud.

3. **Beschreven handelswaardes -** De te kiezen afwerkingsmaterialen zijn inbegrepen in de prijs volgens de in dit lastenboek vermelde handelswaardes. De weergegeven prijzen zijn steeds exclusief BTW. Deze materialen kunnen naar keuze van de bouwheer/koper gewijzigd worden en kunnen aanleiding geven tot meerprijzen. De plaatsing van de voorziene afwerkingsmaterialen is inbegrepen. De wijziging van de bouwheer/koper van afwerkingsmaterialen kan mogelijks ook aanleiding geven tot een bijkomende plaatsingskost. Alle door de bouwheer/koper bevolen wijzigingen of meerwerken zullen verrekend worden tegen de overeengekomen prijzen. Het weglaten van afwerkingsmaterialen kan geen aanleiding geven tot een vermindering van de vraagprijs, behoudens wanneer dit schriftelijk en uitdrukkelijk zou zijn overeengekomen.

4. **Wijzigingen afwerkingsmaterialen -** De wijzigingen die aan dit beschrijvend lastenboek aangebracht worden op vraag van de bouwheer/koper, kunnen enkel betrekking hebben op de afwerking, die geenszins te maken heeft met de draagstructuur of de ruwbouw.
   De koper/bouwheer kan bepaalde afwerkingsmaterialen kiezen, indien technisch mogelijk, in de showroom van een door Pyloon BV aangestelde leverancier die weergegeven is in de lijst met leveranciers Pyloon. Bijkomende werken en wijzigingen tijdens de werken moeten het voorwerp uitmaken van een schriftelijke opdracht van de bouwheer/koper en zullen uitgevoerd worden op basis van de eenheidsprijzen die Pyloon BV of aangestelde partner van Pyloon BV heeft meegedeeld via een offerte en die goedgekeurd wordt door de bouwheer. Meerwerken die door de koper/bouwheer worden aangevraagd en besproken met partners van Pyloon BV, worden uitsluitend via Pyloon BV geoffreerd en gefactureerd. Offertes voor meerwerken worden door Pyloon BV opgemaakt op basis van de prijsopgave van de betrokken partner en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper/bouwheer. De uitvoering van de meerwerken kan pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van de offerte door de koper/bouwheer op de offerte van Pyloon BV. Na goedkeuring worden de meerwerken volgens

vordering der werken integraal door Pyloon BV aan de koper/bouwheer gefactureerd. Partners van Pyloon BV factureren in geen geval rechtstreeks aan de koper/bouwheer, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen. Alle facturen met betrekking tot meerwerken dienen volledig vereffend te zijn uiterlijk de dag vóór de voorlopige oplevering. Wijzigingen en meerwerken kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Bij wijzigingen die zich opdringen vanuit stedenbouw, behoudt Pyloon BV zich het recht om de kosten door te rekenen naar de koper.

5. **EPB** – De gebruikte materialen werden zo gekozen opdat het gebouw als geheel en de materialen afzonderlijk zouden voldoen aan de EPB-regelgeving op datum van de omgevingsvergunning. Eventuele maatregelen die moeten genomen worden of boetes die betaald moeten worden door aanpassingen die doorgevoerd werden door de bouwheer/koper en die een negatieve impact zouden hebben op de EPB-waarde, zullen door de bouwheer/koper ook moeten gedragen worden. Indien de evolutie van de markt het zich opdringt, staat het Pyloon BV zich vrij om andere materialen te kiezen, indien zij uiteraard voldoen aan de minimale EPB-eisen.

6. **Procedure koperskeuze -** De bouwheer/koper maakt binnen de 14 kalenderdagen vanaf de datum van ondertekening van het lastenboek een afspraak met leveranciers uit de lijst van de door Pyloon aangestelde leveranciers, met vermelding klant te zijn van Pyloon BV. Mits de gewenste aanpassingen de uitvoeringsplanning niet in het gedrang brengen, kan deze periode uitgebreid worden naar 30 dagen vanaf datum van ondertekening, tenzij anders aangegeven door Pyloon BV in functie van de algemene projectplanning.

   De partners van Pyloon BV bezorgen na het bezoek aan de showroom de keuze(s) van de bouwheer/koper aan Pyloon BV. Enkel goedgekeurde offertes van Pyloon BV of van een aangestelde partner van Pyloon BV gelden als definitieve bestelling van de keuze(s).

   Onze vaste partner voor de omgevingswerken die vermeld staat bij de leveranciers in dit lastenboek, zal de offertes en facturen rechtstreeks richten aan de eindklant.

   De keuze van afwerkingsmaterialen dient definitief te zijn (offerte Pyloon BV of een aangestelde partner van Pyloon BV ondertekend) op datum van de door Pyloon BV opgegeven deadlines. Indien niet tijdig een keuze wordt gemaakt en/of de koper/bouwheer bijkomende werken en/of materialen kiest waarvoor een langere uitvoerings- of leveringstermijn dan voor de standaard voorziene materialen geldt, heeft Pyloon BV het recht op een minstens evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn.

7. **Erelonen** – Voor de in dit lastenboek voorziene werken zijn de verloningen van de Architect en de studie- en adviesbureaus, zoals de EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator en de stabiliteitsingenieur, inbegrepen in de totaalprijs, alsook de nodige keuringen.

8. **Nutsaansluitingen** – De aansluitingen van de nutsmaatschappijen worden uitgevoerd door Pyloon BV. Bij de voorlopige oplevering van de woning wordt overname van de nutsvoorzieningen zoals energie, water en telecom volledig gratis ondersteund door *Mijn Verhuis* bv (nieuwbouw@mijnverhuis.com). Zij helpen je eenvoudig en zorgeloos bij het aanvragen en activeren van de voorzieningen en kunnen bovendien aantrekkelijke promoties aanbieden.

1. Grondwerken/ Fundering/ Riolering

1.1 Inplanting en grondwerken

De inplanting van het gebouw gebeurt overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en bouwvergunningsvoorwaarden.

De grond afkomstig van de uitgravingen ten behoeve van de plaatsing van rioleringen, regenwaterputten en funderingen zal definitief verwijderd worden van het terrein.

De toplaag die bij de uitgravingen vrijkomt, kan ter plaatse worden opgeslagen of afgevoerd.

1.2 Funderingswerken

De funderingswerken worden uitgevoerd op basis van de funderings- en stabiliteitsstudie die werden opgemaakt door de ingenieur. Deze studies werden opgemaakt aan de hand van de uitgevoerde sonderingen op het terrein.

1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen

Een gescheiden rioleringsstelsel zal voorzien worden tot aan de rooilijn. Zo zal fecaliënwater, vuilwater en regenwater gescheiden blijven tot buiten het gebouw. Aan de grens van het perceel met de straat zal, afhankelijk van de toestand van de openbare riolering, de riolering gescheiden of gemengd aangesloten worden op de openbare riolering.
De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Alle buizen en hulpstukken zijn BENOR gekeurd, de PVC-controleputten zijn voorzien van PVC deksels.

Er wordt een regenwaterput geplaatst met een inhoud 7.500 liter. Het mangat van de regenwaterput wordt afgedekt met een voorlopig betondeksel[1]. De put is van het type A15: geen verkeer, groenzone/ B125: licht verkeer, parkeerplaatsen voor personenauto's.

Er wordt een infiltratiebekken (open wadi) voorzien met een minimum volume van 2.757 liter.

De putten worden voorzien van een mangat zodat toegang voor controle en onderhoud altijd mogelijk is. Het op juiste hoogte brengen van het opzetstuk zal bij de omgevingsaanleg, dewelke niet voorzien is maar optioneel kan aangeboden worden, uitgevoerd moeten worden. Deze moet immers gecoördineerd worden met het niveau en de materialen die hij zal gebruiken.

Er wordt een wachtbuis voorzien die de mogelijkheid biedt om een laadpaal te voorzien, en een wachtbuis die de mogelijkheid biedt om elektriciteit te voorzien in de tuin. Laadpaal/bekabeling zelf is niet voorzien.

[1] *De betondeksels zijn voorlopige afdichtingen die bescherming bieden tegen valgevaar gedurende de bouwwerken. Deze deksels worden met regelmaat verplaatst gedurende de werken voor gebruik van regenwater noodzakelijk voor de diverse aannemingen, lichte gebruiksslijtage kan voorvallen. De deksels dienen dan ook bij de omgevingsaanleg vervangen worden door een definitief sluitend deksel. De omgevingsaanleg is niet voorzien maar kan optioneel aangeboden worden.*

De wachtleidingen voor elektriciteit, water, tv-distributie en telefoon worden klaar gelegd tot in de voorziene locatie zodat de nutsmaatschappijen de aansluitingen eenvoudig kunnen binnenbrengen.

2. Ruwbouw

2.1 Metselwerken

Het opgaande metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwstenen. De aanzet van het metselwerk gebeurt op een isolerende kimblok teneinde koudebruggen te vermijden. Er wordt een vochtkering, type DPC, geplaatst op 3 à 4cm boven het afgewerkt vloerpeil. De gevelaanzet wordt waterdicht gemaakt met een vloeibare waterdichting/bitumineus waterdichtingsmembraan zodoende een waterdicht geheel te verzekeren.

2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping

De afdekking van het gelijkvloers en het verdiep wordt uitgevoerd in betonelementen volgens stabiliteitsstudie.

2.3 Gevelisolatie

Het type en de dikte van de isolatie van de gevel vloeit voort uit het EPB-verslag dat voor de start van de werken opgemaakt werd door de EPB-verslaggever. Zo werd bepaald dat hier gebruik gemaakt zal worden van PUR-isolatie met een dikte van 12cm en een warmtegeleidbaarheidsfactor van 0,022 W/mk. Het kan voorvallen dat door de marktsituatie (vb. door schaarste van een product) een ander soort isolatie gebruikt moet worden dan hier voorgeschreven. Uiteraard zal de keuze voor de gewijzigde isolatie in overleg met de EPB-verslaggever en de architect gebeuren.

2.4 Gevelafwerking[2]

De gevelafwerking werd bepaald in overleg tussen de bouwpromotor en de architect op basis van de stedenbouwkundige voorschriften. Hier werd gekozen voor een gevelsteen van producent Wienerberger, type Forum prata genuanceerd. De steen zal in wildverband gemetst worden in een traditionele uitvoering. De kleur van het voegwerk wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de architect.

De dorpels ter hoogte van het maaiveld zijn van blauwsteen. De voorzijde van de dorpels op maaiveldniveau komt gelijk met het gevelvlak. De dorpels hebben een dikte van 5cm (voordeur met opstand). De dorpels op hoogte zijn van aluminium. De kleur is gelijkaardig aan de kleur van het buitenschrijnwerk. De dorpels worden 5cm uit het gevelvlak geplaatst.

Waar aangeduid op de plannen zal een houten gevelafwerking geplaatst worden, type thermowood, zwart gebeitst.

[2] *Een hydrofugebehandeling van de gevelstenen is niet inbegrepen maar kan optioneel aangeboden worden. In vochtige periodes of bij regenval kan het voorvallen dat bepaalde gevelvlakken meer vocht opnemen dan andere. Een hydrofugebehandeling zorgt voor een egaler uitzicht en beschermd uw gevelsteen langer tegen weersinvloeden.*

De oversteek aan de voordeur wordt afgewerkt in plafondbeplating in de kleur van het buitenschrijnwerk.

3. Dakwerken

3.1 Dakgoten en afvoeren

Afvoeren

De regenwaterafvoeren in anthrazink hebben een ronde vorm en worden op de gevelsteen bevestigd.

3.2 Plat dak

Het plat dak wordt voorzien van een dampscherm, dakisolatie en een EPDM-afdichtingslaag. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel in het zwart.

Het plat dak wordt enkel voorzien van een spuwer op plaatsen waar dit noodzakelijk is.

Het plat dak wordt afgewerkt met rolgrind als ballast.

3.3 Dakisolatie

Het plat dak wordt geïsoleerd met 12cm PIR λ=0,022 W/mK.

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Ramen en deuren

Profielen

De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC. De afwerking van de profielen aan de buitenkant worden voorzien van een folie in antraciet-zwart (of gelijkaardig) en aan de binnenkant in schrijnwerk wit RAL9016 (of gelijkaardig). De configuratie van de ramen, meer bepaald vaste, draaikip of schuiframen, zullen uitgevoerd worden volgens de bepalingen van de architect die weergegeven zijn op het plan. De profielen, de beglazing en de ventilatieroosters hebben een invloed op het EPB-resultaat en werden gekozen in overeenstemming met het EPB-verslag.

Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsbeglazing met een warmte-doorgangscoëfficiënt of Ug-waarde van 1.0 W/m²K.

Ventilatieroosters

Naargelang de ruimte waarin het buitenschrijnwerk zich bevindt, worden passende ventilatieroosters voorzien volgens de voorschriften van de EPB-verslaggever. Zo zullen ventilatieroosters voorzien worden op ramen die zich bevinden in droge ruimtes zoals leefruimtes en slaapkamers. Zodoende kan verse buitenlucht op een natuurlijke wijze de woning binnenkomen. De vervuilde lucht zal weggezogen worden in natte ruimtes, waarover u meer informatie kan vinden bij het hoofdstuk 6.4 in het lastenboek. De ventilatieroosters worden op het raam geplaatst (invisivent).

Aansluitingen

Het buitenschrijnwerk wordt achter slag geplaatst. De voeg tussen het raamprofiel en de gevel wordt elastisch opgevoegd. De kleur van de elastische voeg wordt in samenspraak tussen ontwikkelaar en architect bepaald.

De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd.

Voordeur

De glazen voordeur zal worden voorzien in helder glas met een inox trekker (+- 50cm) met schuine voetjes.

Voordeuren en schuiframen worden voorzien van een standaard cilinderslot. De overige ramen en deuren worden voorzien van standaardbeslag.

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Binnendeuren

Het aantal deuren en draaiopeningen worden uitgevoerd volgens het bouwplan.

Er worden schilderdeuren voorzien (ongeschilderd) met volgende eigenschappen:

- Deurblad met celrooster
- Standaardbreedtes: 630/ 680/ 730/ 830 mm – volgens bouwplan
- Standaardhoogte: tussen 2015mm en 2115 mm (lichte afwijking in hoogte is mogelijk)
- Schilderkassement omlijsting MDF groen waterwerend (ww) 70mm trapezium
- Scharnieren + slot inox (met of zonder sleutelgat)
- Kruk: i-shape 19mm inox

De deuren hebben een handelswaarde van € 217,15 (Excl. btw en plaatsing).

5.2 Trappen

De trap van het gelijkvloers naar de 1ste verdieping beschikt over volgende eigenschappen:

- Type: dubbel kwartdraai
- Materiaal: beuk 2e keuze
- Treden: dikte 34mm tussen de trapbomen ingewerkt
- Gesloten trap met breedte maximum 90cm
- Tegentredes: Beuk 2e keuze
- Behandeling: niet behandeld
- Onderkant: niet afgewerkt
- Handgreep: plank 33x100 in beuk 2e keuze, langs de muur aan de buitenkant in rechte delen

6. Technieken

6.1 Elektriciteit

De elektriciteitswerken worden uitgevoerd overeenkomstig de actueel geldende voorschriften en worden gekeurd door een erkend keuringsbureau. Er wordt een driefasige aansluiting voorzien van 32A.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingewerkt in de muren, behalve in de eventuele ruimtes waar geen bepleistering wordt voorzien. Daar zullen ze zichtbaar in opbouw worden geplaatst.

In de tabel hieronder kan u een overzicht vinden van het aantal schakelaars, stopcontacten en tv- en internetaansluitingen die in basis voorzien zijn. Dit aantal komt bovenop de stopcontacten die voorzien worden voor elektrische toestellen voorzien in dit lastenboek, zoals keukentoestellen, ventilatietoestel, elektrische radiator e.a. De afdekplaatjes zijn van het type Niko Original Wit (of gelijkwaardig). Alle lichtpunten in de woning worden voorzien van een fitting met lamp.

Naast de elektrische voorzieningen weergegeven in deze tabel zal ook een deurbel voorzien worden aan de voordeur en zal de woning beschikken over 1 rookmelder per verdiep volgens de meest recente regelgeving.

	Enkele Stopcontacten	Dubbele stopcontacten	Schakelaars	Lichtpunten	TV	Internet
Keuken	1	2	4	2	0	0
Eethoek	1	0	4	1	0	0
Zithoek	2	2	4	2	1	1
Inkom	1	0	1	1	0	0
Wc	0	0	1	1	0	0
Berging	1	2	1	1	0	0
Slaapkamer 1	3	1	2	1	1	1
Slaapkamer 2	2	1	1	1	0	1
Slaapkamer 3	2	1	1	1	0	0
Badkamer	1	1	2	2	0	0
Nachthal	1	0	4	2	0	0
Wc boven	0	0	1	1	0	0
Achtergevel	1	0	0	1	0	0

Er worden zonnepanelen voorzien op het hellend dak met een minimumtotaalvermogen van 1800 Wp. Hiermee wordt een E-peil van E30 behaald.

6.2 Sanitair

Sanitaire installatie

Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor 1 vorstvrije buitenkraan, WC's en wasmachine. De bijvulling van de regenwaterput gebeurt manueel d.m.v. een dienstkraan in de berging. De bovengrondse regenwaterpomp wordt opgesteld in de woning. Er wordt één vorstvrije buitenkraan voorzien.

Sanitaire toestellen

Onderstaande sanitaire toestellen zijn in basis voorzien. De totale handelswaarde bedraagt: €4.400 (excl. plaatsing en BTW)

- 2 inbouwelementen met inbouwreservoir voor hangwc's
- 2 hangwc's in porselein, een zitting met inox scharnieren en een dubbele spoelknop
- 1 handwasbakje met toiletkraan in het toilet gelijkvloers
- 1 inbouwbad 170cm x 75cm met badgarnituur, ééngreepsmengkraan bad en badset.
- 1 douchetub 120cm x 90cm met potenstel, douchewand, thermostatische douchekraan en een verchroomde douchestangset met glijstuk
- 1 dubbel lavabo meubel met onderbouwkast, spiegel op paneel, ledverlichting, 2 ééngreepsmengkranen en wastafels.

6.3 Centrale verwarming

Warmtepomp

Er wordt een lucht-water warmtepomp voorzien voor centrale verwarming en warmwaterproductie. Deze wordt volgens de voorschriften van de fabrikant voorzien op het gelijkvloers in de berging. Ter hoogte van de binnenunit wordt een technische sokkel geplaatst op de chape. Onder deze sokkel wordt geen vloerafwerking voorzien; de afwerking wordt rondom de sokkel zorgvuldig uitgevoerd. In de leefruimte wordt een kamerthermostaat geplaatst.

Vloerverwarming

In volgende ruimten wordt er vloerverwarming voorzien:

Gelijkvloers

- Zithoek
- Eethoek
- Keuken
- Inkom
- WC

Verdiep

- Badkamer
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

6.4 Ventilatiesysteem

Voor de ventilatie in de woning wordt gebruik gemaakt van een ventilatiesysteem C+. De verzadigde lucht wordt door een vraaggestuurde ventilatie-unit uit de vochtige ruimtes en slaapkamers afgevoerd via plafond- en/of muurventielen. De verse lucht komt op natuurlijke wijze binnen via ventilatieroosters die zijn voorzien boven de ramen.

7. Wandafwerking

7.1 Pleisterwerken

In alle ruimtes worden de gemetste muren en betonplafonds afgewerkt met een pleisterafwerking. Lichte scheidingswanden en verlaagde plafonds worden bekleed met gyplat en gepleisterd. De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd. Voor de voorlopige oplevering wordt een algemene opstop gedaan. De grote herstellingen in de pleisterwafwerking worden dan bijgewerkt. Kleine opstop zoals putjes minder dan 1cm², kleine oneffenheden of krimp- en zettingsscheuren, vallen niet onder de opstop pleisterwerken. Deze dienen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, behandeld worden.

7.2 Wandbetegeling

Er wordt een wandbetegeling voorzien met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW). De onderzijde van het bad is betegeld, alsook de contour van de douchetub. De nodige stopprofielen zijn in witte PVC voorzien.

7.3 Schilderwerken

Schilderwerken zijn niet inbegrepen. Het pleisterwerk zal zo opgeleverd worden dat grote opstopwerken en grote herstellingen voltooid zijn. Kleinere krimp- en zettingsscheuren, die eigen zijn aan het bouwen, zullen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, moeten behandeld worden.

8. Vloeropbouw

8.1 Dekvloeren

Op het volledige gelijkvloers wordt een isolerende uitvulling aangebracht conform de geldende EPB-eisen. Op de verdieping wordt er een isolerende uitvullingslaag aangebracht onder de vloerverwarming. De vloerverwarmingsleidingen worden op deze uitvulling geplaatst. Daarbovenop wordt tenslotte een zandcementchape geplaatst die als ondergrond dient voor de vloerafwerking.

8.2 Vloerafwerking[3]

Hieronder kan u een overzicht vinden van de verschillende zones in de woning en de voorziene materialen met hun handelswaarde:

Inkomhal, berging, badkamers, wc's, keuken, eetruimte, zitruimte

- Keramische vloertegel 60x60cm met een handelswaarde van € 35/m² (Excl. plaatsing en BTW)
- Voeg in cement- of staalgrijze kleur
- Bijpassende plinten met een handelswaarde van € 10/lm (Excl. plaatsing en BTW)

Slaapkamers, nachthal

- Hier zal geen vloerafwerking worden voorzien

9. Keuken

De handelswaarde van de keuken bedraagt €10.000. De keuken is voorzien volgens het plan en bijhorende omschrijving.

10. Omgevingswerken

Rondom de woning kan gebroken steenpuin aangebracht worden ten behoeve van de ruwbouwwerken. Dit wordt na de werken niet verwijderd en kan dienstdoen als onderfundering voor verhardingen.

Ten behoeve van de terrasaanleg en reliëfverschillen op het terrein wordt een grondkering geplaatst om het terras in waterdoorlatende verharding later aan te leggen. De verharding en traptredes zijn in basis niet inbegrepen.

Overige omgevingswerken zijn eveneens niet inbegrepen.

[3] *De aanzet van de tegels en tegelvoegen in de ruimte worden bepaald door de vloerder.*

11. Voorlopige oplevering

Na het voltooien van de werken zal de koper uitgenodigd worden om de woning samen met een vertegenwoordiger van Pyloon BV op te leveren. De woning zal bezemschoon opgeleverd worden, waarbij het grondig reinigen van buitenschrijnwerk, afwerkingen, technische installaties e.a. dus niet voorzien is. Indien alle facturen vereffend zijn, zullen de sleutels overhandigd worden alsook de overdracht van de nutsvoorzieningen opgestart worden door Mijn Verhuis bv. Het PID of het postinterventiedossier zal uiterlijk zes maanden, in functie van het verkrijgen van de nodige eindverslagen, na de voorlopige oplevering bezorgd worden aan de nieuwe eigenaars.

De bouwheer/de koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld.

Handtekening verkoper	Handtekening koper(s)

12. Bijlages

- Plan keuken
- Lijst leveranciers
- Bundel plannen
    - Inplantingsplan
    - Lastenboekplan gelijkvloers
    - Lastenboekplan verdieping 1
    - Lastenboekplan voorgevel
    - Lastenboekplan achtergevel
    - Lastenboekplan zijgevels
    - Lastenboekplan doorsnede