



HECTAAR

LASTENBOEK

KORTRIJK
VOLKSPLEIN
LOT 02



HECTAAR

INTRODUCTIE

Om toekomstige eigenaars van een woning een duidelijk overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van de woning werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld. De woningen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit die een minimum aan onderhoud garanderen. Elke woning wordt afgewerkt zoals hieronder aangegeven.

Het toezicht op de werken en de kwaliteitscontrole staan onder toezicht van de architect. Dit lastenboek heeft niet de intentie om alle methodes en materialen weer te geven. De kopers kunnen bij NV Hectaar alle nodige informatie bekomen omtrent het gebouw. Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopsplannen.

Wij kijken uit naar een vruchtbare, aangename
en bouwrijpe samenwerking!



HECTAAR

TECHNISCHE BESCHRIJVING

1. Algemeen	04
2. algemene gemene delen	04
3. Grondwerken / Fundering / Riolering	05
4. Ruwbouw / Metselwerken	06
5. Beton	06
6. Dorpels	06
7. Dakdoorvoeren	06
8. Dakconstructie en Dakbedekking / Zinkwerk	06
9. Buitenschrijnwerk	06
10. Binnenschrijnwerk	07
12. Beploistering	07
12. Vloeren	07
13. Faiences	07
14. Venstertabletten	08
15. Keuken	08
16. Verwarming	08
17. Watertoevoer	08
18. Sanitaire afvoerleidingen	09
19. Elektrische installatie	09
20. Aansluitingen / Opritten / Terrassen / Tuinen	10
21. Ondergrondse parkeergarage	11

1. ALGEMEEN

Materialen en handelswaarde

De woning wordt opgetrokken in duurzame kwaliteitsmaterialen. De keuze van de materialen wordt vastgelegd door NV Hectaar. Een aantal afwerkingsmaterialen kunnen door de klant bij de leveranciers, door NV Hectaar aan te duiden, gekozen worden.

Plannen en lastenboek

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits-, elektrische of andere redenen. De plannen werden ter goedertrouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Beperkte afwijkingen op de bouwplannen kunnen zich voordoen en kunnen geen aanleiding geven tot verrekening in min of meer. Het getekend meubilair is enkel ter indicatie aangeduid op de plannen. De wijzigingen die aan dit beschrijvend lastenboek worden aangebracht op vraag van de koper, zullen enkel betrekking hebben op voltooiingen of afwerkingen die in geen enkel opzicht te maken hebben met de draagstructuur. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden goedgekeurd door NV Hectaar. Op alle uitgevoerde veranderingswerken, zowel in meer als in min wordt een kost aangerekend van 15 % voor administratie-, uitvoering- en architectuurkosten. Deze kost is altijd inbegrepen in de meerprijsoffertes van zowel leveranciers, aannemers als Hectaar NV.

Architect, raadgevend ingenieurs, EPB- verslaggeving

Het ereloon van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, EPB-verslag en PID zijn inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van de gevraagde decoratiewerken of wijzigingen van de plannen die door de koper worden gevraagd.

Uitvoeringstermijn

Bij wijzigingen van het lastenboek en plannen kan de opleveringstermijn niet meer gegarandeerd worden en ziet de koper hiervan af.

Voorlopige oplevering

NV Hectaar levert uw woning bezem/borstelschoon op, ontdaan van alle puin en afval. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire apparaten... valt ten laste van de koper.

Zettingen

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn geen reden tot het uitstellen van betaling en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of aannemer wanneer het gaat om verschijnselen eigen aan de natuur van het gebouw.

2. ALGEMENE GEMENE DELEN

De woningen langs het volksplein maken deel uit van de vereniging van mede-eigenaars “Residentie Lafo” met zetel te Kortrijk, Volksplein 18. Deze residentie bestaat uit: 3 woningen, een meergezinswoning met 6 appartementen, 7 ondergrondse garages, 8 overdekte parkeerplaatsen, 6 private bergingen en 4 stapelwoningen

Beschrijving

De algemene gemene delen omvatten een ondergrondse parkeergarage, te bereiken via de inrit vanuit Pijlstraat. De gemeenschappelijk fietsenberging is afgesloten doormiddel van een dubbele poort met sleutel, deze bevindt zich achterliggend aan de woningen en is te bereiken via de Pijlstraat. Zowel de ondergrondse parkeergarage als de gemeenschappelijke fietsenberging zijn eveneens te bereiken via de helling en betontrappen achterliggend aan de woningen.

De woningen bevinden zich boven de parkeergarages en beschikken elk over een privatieve tuin. De woningen Lot 02 en 03 beschikken eveneens over een privaat terras boven het maaiveld.

Afwerking algemene gemene delen

Ondergrondse parkeergarage

De kelder is voorzien van een vloer in gepolierde beton, kolommen in zichtbeton en wanden in ter plaatse gestort zichtbeton of betonsteen metselwerk. De wanden worden niet voorzien van een verder afwerkingslaag.

Fietsenberging

De gemeenschappelijke fietsenberging bevat voldoende ruimte om de fietsen te stallen. Deze is volledig open aan de voorzijde, beschikt over een plat dak en heeft rondom rond een open structuur voorzien in hout.

De fietsenberging kan worden gebruikt door de bewoners van de woningen, de appartementen en de stapelwoningen. De fietsenstalling aan de voorzijde van de stapelwoningen is privaat toegekend aan de bewoners van de stapelwoningen.

Buitenaanleg

De aanleg van de verhardingen aan de fietsenstallingen, de weg naar de private tuinen van de woningen, de inrit naar de ondergrondse parkeergarage alsook de beplanting rondom zijn ten laste en volgens keuze van NV Hectaar.

Riolering

Er worden 4 betonnen regenwaterputten voorzien, 3 voor de woningen en 1 voor de gelijkvloerse appartementen.

Elektriciteit

Aard van de stroom in de algemene delen is 3x400 volt. De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en beantwoordt aan de voorschriften van het AREI. Er wordt een aparte elektriciteitsmeter voorzien voor de algemene gemene delen. Er wordt eveneens een aparte teller voorzien voor de laadpalen.

In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met bewegingsdetectoren. De verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen zal uitgevoerd worden naar keuze van de bouwheer-promotor en architect. De nodige noodverlichting en branddetectie wordt voorzien conform de geldende normen en eisen van de brandweer.

3. GRONDWERKEN / FUNDERING / RIOLERING

Inplanting

De inplanting van het gebouw gebeurt volgens de stedenbouwkundige- en verkavelingsvoorschriften.

Fundering

De uitgravingen voor de ondergrondse kelderverdieping zijn afgestemd op de nodige sonderingen, bodemonderzoeken én conform de richtlijnen en stabiliteitsstudie van de aangestelde stabiliteitsingenieur. Vergunningen voor de bemaling in de gesloten bouwput zijn voor rekening van de bouwheer-promotor. De funderingen worden bepaald door de ingenieur stabiliteit op basis van de nodige sonderingen, de aard van de grond die de laatste van het gebouw moet kunnen dragen en in overleg met NV Hectaar en architect.

Riolering

Rioleringen worden uitgevoerd met slagvaste BENOR gekeurde PVC buizen. Alle rioleringsbuizen t.e.m. de toezichtput met diameter 110 mm, afgesloten met PVC deksel, geplaatst buiten de woning zijn inbegrepen.

Een waterput van 10.000 L inclusief betondeksel is ook inbegrepen. Indien nodig wordt een infiltratieput en/of septische put voorzien in de voor- of achtertuin. De wachtleidingen voor elektriciteit, water, tv-distributie, telefoon en gas liggen klaar voor aansluiting.

4. RUWBOUW / METSELWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met een handvorm façadesteen. Alle opgaande metselwerk is voorzien in gebakken aarde, snelbouwstenen met een breedte van 9 of 14 cm. Een vochtkeringslaag zal worden aangebracht tussen de eerste en de tweede laag bakstenen.

Een betonnen ringbalk verbindt het binnendeel van de buitenmuur als de ontwerpstudie dit nodig acht. De nodige afwatering wordt voorzien door het aanbrengen van open stootvoegen in het gevelmetselwerk. Er wordt spouwisolatie voorzien om ruimschoots te voldoen aan de geldende energieprestatieregelgeving, het type isolatie wordt bepaald door de EPB-verslaggever. Het plafond op het gelijkvloers, eerste en tweede verdiep wordt uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of gewelven.

Na plaatsing van het buitenschrijnwerk wordt het gevelmetselwerk gevoegd. De kleurkeuze wordt gemaakt door NV Hectaar. Natuurstenen dorpels worden toegepast aan buitendeuren en ramen.

5. BETON

Betonwerken worden door een erkend studiebureau berekend en worden voor aanvang van de werken aan de architect voorgelegd. Zijn voorzien: vloerplaten, kolommen en balken.

6. DORPELS

Raam en deurdorpels in blauwe hardsteen voorzien van waterlijst over de volledige lengte en een dikte van 5 cm. Te plaatsen bij de voordeur en schuiframen op het gelijkvloers. De overige ramen op het gelijkvloers alsook de ramen op het verdiep worden voorzien van een dorpel in aluminium.

7. DAKDOORVOEREN

Deze worden uitgevoerd volgens de studie van de EPB-verslaggever. Standaard wordt een ventilatiesysteem type C+ voorzien. In alle ruimtes waar er water wordt gebruikt en in de slaapkamers wordt een afzuigmond voorzien.

8. DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKKING / ZINKWERK

Dakconstructie en dakbedekking

De dakbedekking wordt uitgevoerd in gewelven met daarbovenop hellingsbeton, isolatie en roofing. Dakranden worden afgewerkt in zwarte aluminium.

Zinkwerk

De afvoerbuizen worden ingewerkt in de samengestelden buitenmuren of technische kokers.

9. BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk is voorzien van PVC ralkleur volgens keuze van de architect aan de buitenzijde en is wit aan de binnenzijde. Overal is superisolerende beglazing voorzien. Wij werken met kwalitatieve profielen van gerenommeerde spelers als Deceunick, Schüco of Veka.

10. BINNENSCHRIJNWERK

De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door NV Hectaar aan te duiden leverancier. De verrekening in min of meer zal langs NV Hectaar of rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

Standaard worden schilderdeuren aan de binnenzijde voorzien. Elke deur is voorzien van minimaal drie scharnieren en inox krukken. Ook binnenkasten, omlijstingen voorzien van hang- en sluitwerk en slot- en sleutelplaten worden geïnstalleerd. Een PVC voordeur, 3-puntssluiting en tochtafdichter is voorzien. Binnenkruk en buitenhandvat volgens keuze van de promotor.

De trappen zijn voorzien in beuk en worden niet vernist. Er is een leuning voorzien aan de binnenzijde van de trap, keuze uit een aantal modellen en afwerking, te bespreken bij onze leverancier. De trap naar het zolderverdiep is eveneens een niet-behandelde beuken trap met een leuning aan de binnenzijde van de trap. De trap is open en wordt bovenaan met muurtjes tot op hoogte afgewerkt voor de valveiligheid.

12. BEPLEISTERING

De muren en plafonds zullen vlak en zuiver worden afgewerkt. Op de plafonds wordt een (dun) pleister of spuitplamuur aangebracht. De muren worden voorzien van een afwerking in pleister.

12. VLOEREN

Er wordt de koper de mogelijkheid gelaten, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door NV Hectaar aan te duiden leverancier. De verrekening in min of meer zal langs NV Hectaar of rechtstreeks via de leverancier gebeuren. De vloer wordt op chape gelijkmd. Voor de keuze van de vloer zijn volgende aankoopbudgetten (handelswaarde) voorzien:

- Inkomhal, toiletten, badkamer, keuken, eetruimte, zitruimte:

- Keramiektegels 60/60 – HW. € 30,-/m² excl. btw
- plinten behorend bij de vloer – HW € 10,70 / lopende meter, excl. btw

- Berging op gelijkvloers, natte berging op tweede verdiep:

- Keramiektegels 30/30 – HW. € 20,-/m², excl. btw
- plinten behorend bij de vloer – HW € 10,70 / lopende meter, excl. btw

- Slaapkamers, bureau en nachthal:

- enkel chape voorzien

Bij verschillende vloerovergangen wordt, indien nodig, een elastische voeg geplaatst.

13. FAIENCES

Te lijmen op de muren

Volgende handelswaarden zijn bepaald voor privatieve gedeelten:

- Badkamer:

- Keramiektegels – HW. €25,00,-/m², excl. Btw, te plaatsen naar keuze
- Er is standaard 10 m² faiences voorzien.

14. VENSTERTABLETTEN

Ramen op schoot worden voorzien van een venstertablet in natuursteen, HW € 200 m² excl. btw.

15. KEUKEN

Er is een keuken met particuliere handelswaarde van € 7.000,00 exclusief btw inbegrepen. De koper kan de keuken naar believen samenstellen bij een keukenleverancier aangeduid door de promotor. De verrekening in min of meer zal langs NV Hectaar of rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

Toestellen die zijn inbegrepen: koelkast, heteluchtoven, dampkap, vitrokeramische kookplaat, spoelbak (groot, klein en verlek) en kraan.

16. VERWARMING

Een centrale verwarming op aardgas met condenserende wandgenerator, voorziening voor sanitair-warm-water-productie is voorzien. Het vermogen van de ketel wordt berekend door het studiebureau. Alle bijhorigheden zijn inbegrepen. De verrekening in min of meer zal langs NV Hectaar of rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

Een warmtepomp wordt basis niet voorzien, maar kan steeds als optie gekozen worden bij de loodgieter mits meerprijs, indien de technieken nog niet zijn ingepland en/of uitgevoerd.

Vloerverwarming wordt voorzien in eetruimte, zitruimte en keuken (exclusief inkom, toilet en berging gelijkvloers). Er zijn geen radiatoren of ventilo convectoren voorzien op het gelijkvloers.

Ventilo convectoren voor verwarming met bedieningspaneel zijn voorzien in de slaapkamers. In de badkamer voorzien we een handdoekradiator

Bij buitentemperaturen van - 10°C worden volgende binnentemperaturen gewaarborgd vanaf het tweede bewoonjaar (22°, 24° en 18°). De buizen worden uitgevoerd in VPE FF-Therm CV (of gelijkwaardig).

De elektronische klokthermostaat instelbaar voor verschillende gebruikstemperaturen wordt geplaatst in de living.

17. WATERTOEVER

De installatie voldoet aan de technische voorschriften van de watermaatschappij. Het plaatsen van de teller gebeurt door de betreffende maatschappij en is niet inbegrepen in deze aanneming. De koper vervult alle formaliteiten tot het bekomen van de aansluiting. De aansluitingskosten en meter vallen ten laste van de koper. Aansluiting op het openbaar net. Plaatsing vorstvrij of bijkomend geïsoleerd. De leidingen worden zodanig geplaatst dat ze zoveel mogelijk geledigd kunnen worden, door middel van een aftapkraan op het laagste bereikbare punt.

- proefdruk: 2x netdruk
- koudwaterleidingen zijn geplaatst in een wicubuis of kunststofbuis met PVC mantel
- de warmwaterleidingen zijn ook geplaatst in een zelfde buis

Aansluiting

Vanaf het openbaar net naar volgende punten:

- gootsteen
- lavabo's
- aansluiting waterverwarmer

- aansluiting verwarmingsketel
- aansluiting keuken
- aansluiting douche en/of bad

Er wordt een waterpomp geplaatst die het mogelijk maakt volgende punten op regenwater te plaatsen:

- hangtoiletten
- aansluiting buitenkraantje
- dubbele dienstkraan voor wasautomaat

18. SANITAIRE AFVOERLEIDINGEN

PVC-afvoeren van aangepaste diameter voor de standaard sanitaire toestellen, de douche en de wasmachine zijn inbegrepen. Overal worden Copraxbuizen voorzien of gelijkwaardig. De gasleiding wordt uitgevoerd in WICU van 18 of gelijkwaardig.

Volgende sanitaire toestellen zijn standaard voorzien:

- 2 hangtoiletten
- 1 ligbad met ééngreepsmengkraan
- 1 douche met ééngreepsmengkraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel
- 1 handwastafeltje in het toilet op het gelijkvloers

De particuliere handelswaarde voor de badkamer bedraagt € 3.735,46 excl. BTW. Het is de koper toegelaten om andere sanitaire toestellen te kiezen binnen dit budget bij de leverancier die wordt aangeduid door de promotor. De verrekening in min of meer zal langs NV Hectaar of rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De voorziene elektrische installatie vertrekt na de tellerkast en wordt uitgevoerd volgens de normen van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij en overeenkomstig de actuele technische voorschriften en wordt goedgekeurd door een officieel keuringsbureau. Alle leidingen worden in de muren ingewerkt, behalve in de was- en bergruimtes. Aansluiting tot verdeelbord toevoerkabel en tellerkast zijn ten laste van de koper. Het verdeelbord is uitgerust met de nodige verliesstromschakelaars en automatische zekeringen, voor de kookplaten worden er vaste zekeringen voorzien. Elektrische installatie volgens ruimtes voorkomend in het ontwerp. De verrekening in min of meer zal langs NV Hectaar of rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

Er worden, indien nodig, voldoende zonnepanelen voorzien om te voldoen aan de EPB-norm.

DR = dubbele richting

ER = enkele richting

- Inkom:

- 1 lichtpunt DR
- belinstallatie

- Gastentoilet/Toilet verdiep:

- 1 lichtpunt ER

- Living:

- 1 lichtpunt ER
- 1 lichtpunt DR
- 5 stopcontacten
- 1 stopcontact voor TV/UTP

- Keuken:

- 1 lichtpunt 3 DR
- 5 stopcontacten
- Voeding kookfornuis

- Berging gelijkvloers:

- 1 lichtpunt ER
- 1 stopcontact

- Berging tweede verdiep:

- 1 lichtpunt ER
- 4 stopcontacten

- Nachhallen

- 1 lichtpunt 3 DR

- Per slaapkamer en bureau:

- 1 lichtpunt ER
- 3 stopcontacten
- 1 voeding ventiloconvector

- Badkamer:

- 1 lichtpunt D-polig
- 1 stopcontact
- 1 voeding handdoekradiator

- Buitenverlichting:

- 1 leiding met schakelaar voorgevel
- 1 leiding met schakelaar achtergevel

Private voorzieningen ondergrondse parkeergarage:

- Private berging:

- 1 lichtpunt ER
- 1 stopcontact

- Private autostaanplaats:

- Voorziening laadpaal

- Private afgesloten autostaanplaats:

- 1 lichtpunt ER
- 1 stopcontact
- Voorziening laadpaal

Afzonderlijk circuit voorzien voor: vaatwasmachine - oven - wasmachine - droogkast.

Voor de badkamer een afzonderlijk circuit.

Max 8 stopcontacten per circuit.

Max 12 lichtpunten per circuit.

Een schema van de installatie wordt aan de bouwheer overhandigd, dit om toezicht en controle mogelijk te maken. De keuring wordt door een erkend organisme op kosten van de bouwheer uitgevoerd. Buizen verzonken in de muur worden uitgevoerd in thermoplastisch materiaal. Schakelaars en contactdozen zijn van het merk Bticino (of gelijkwaardig). Alle contactdozen hebben een aarding. Lichtpunten zijn niet voorzien van lampen of apparaten.

20. AANSLUITINGEN / OPRITTEN / TERRASSEN / TUINEN

Aansluitingen voor water, elektriciteit, tv-distributie, telefoon, rioleringen en gas worden door Hectaar bij de respectievelijke maatschappijen aangevraagd. Alle aansluitingskosten tot en met de tellers zijn ten laste van de koper, op deze kosten wordt een coördinatiekost gerekend van 15%. De tellerkasten zijn tevens ten laste van de koper.

Hecta NV staat in voor het afscheiden van de woningen met een haag en een poortje conform plan. De terrassen op het maaiveld worden aangelegd met een keramische terrastegel 60x60 volgens keuze NV Hecta. De terrassen boven het maaiveldniveau worden in afwijking van de plannen eveneens aangelegd met een keramische terrastegel 60x60 volgens keuze NV Hecta. De balustrades worden voorzien als verticale spijlen, cfr. plannen. De overige tuizone wordt voorzien van grasmatten.

21. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

De garage, parkeerplaats en berging zijn niet inbegrepen. Per entiteit dient verplicht een berging te worden aangekocht alsook een garage of parkeerplaats volgens keuze klant

De garagepoort naar de ondergrondse parkeergarage is een elektrische sectionaalpoort die met handzenders wordt bediend.

De garagepoorten van de private afgesloten autostaanplaatsen worden voorzien een van kantelpoort die handmatig wordt bediend. Men kan opteren voor een elektrische sectionaalpoort mits meerprijs.