

# VERKOOPLASTENBOEK

**Site Kistenstraat Tielt**

**11 appartementen**

Kistenstraat  
8700 Tielt



VERKOOPSLASTENBOEK  
Appartementen A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K

**LIGGING :**

**Kistestraat  
8700 Tielt**

**BOUWHEER - PROMOTOR**

**HECTAAR nv**  
Westlaan 120  
8800 Roeselare  
[www.hectaar.be](http://www.hectaar.be)



**HECTAAR**

**ARCHITECT**  
**Architectenbureau Naert B.V.**  
Brugsesteenweg 223 8740 Pittem  
[www.architectnaert.be](http://www.architectnaert.be)

## INHOUDSTAFEL

### Inhoudsopgave

1.1	HECTAAR nv .....	2
0.	<b>ALGEMEEN</b> .....	<b>5</b>
0.1.	BESCHRIJVING .....	5
0.2.	DOCUMENTEN .....	5
1.	<b>DE RUWBOUW</b> .....	<b>6</b>
1.1.	BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN.....	6
1.2.	DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING .....	6
1.3.	DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS.....	7
1.4.	NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN.....	7
1.5.	NATUURSTEEN.....	7
1.6.	GEWAPEND BETON .....	7
1.7.	VLOERPLATEN .....	7
1.8.	BUITENSCHRIJNWERKEN.....	8
1.9.	DAKAFWERKING .....	8
1.10.	ISOLATIE .....	8
1.11.	AFVOERBUIZEN .....	9
1.12.	RIOLNET .....	9
1.13.	TERRASSEN.....	9
2.	<b>AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</b> .....	<b>10</b>
2.1.	INKOMSASSEN APPARTEMENTEN.....	10
2.2.	TRAPPENHAL .....	10
2.3.	BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS).....	10
2.4.	FIETS/AFVALBERGING.....	10
3.	<b>DE AFWERKING VAN HET GEBOUW</b> .....	<b>11</b>

<b>3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING – SPUITPLAMUUR</b> .....	<b>11</b>
<b>3.2. DE MUURBEKLEDING (FAÏENCEN)</b> .....	<b>11</b>
<b>3.3. VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN</b> .....	<b>11</b>
<b>3.4. GLASWERKEN</b> .....	<b>11</b>
<b>3.5. SCHRIJNWERK</b> .....	<b>12</b>
<b>3.6. KEUKEN</b> .....	<b>12</b>
<b>3.7. DE SANITAIRE TOESTELLEN</b> .....	<b>12</b>
<b>3.8. ELEKTRICITEIT</b> .....	<b>13</b>
<b>3.9. VENTILATIE</b> .....	<b>18</b>
<b>3.10. VIDEOFONIE</b> .....	<b>18</b>
<b>3.11. RADIO EN TV</b> .....	<b>18</b>
<b>3.12. VERWARMING</b> .....	<b>18</b>
<b>3.13. DE LIFTEN</b> .....	<b>19</b>
<b>3.14. BRANDBEVEILIGING</b> .....	<b>19</b>
<b>3.15. SCHILDERWERKEN</b> .....	<b>19</b>
<b>3.16. OPLEVERING</b> .....	<b>19</b>
<b>4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN</b> .....	<b>19</b>
<b>4.1. PRINCIPE</b> .....	<b>19</b>
<b>4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING</b> .....	<b>20</b>
<b>4.3. WIJZIGINGEN</b> .....	<b>20</b>
<b>4.4. MATERIALEN</b> .....	<b>20</b>
<b>4.5. TOEGANG TOT DE WERF</b> .....	<b>21</b>
<b>4.6. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN</b> .....	<b>21</b>
<b>4.7. DIVERSE</b> .....	<b>21</b>
<b>4.8. ERELOON ARCHITECT</b> .....	<b>21</b>

## 0. ALGEMEEN

### 0.1. BESCHRIJVING

#### GEMEENSCHAP

- Twee inkomzaken met brievenbussen en beglaasde voordeur met elektrisch slot;
- Twee gemeenschappelijke hallen met toegang tot personenliften en betonnen trap;
- Oprit naar achterliggende private parkeerplaatsen en fiets-afvalberging;
- Fiets – en afvalberging;
- Twee tellerkasten voor gas, water en elektriciteit;

#### APPARTEMENTEN

##### GELIJKVLOERS

- 2 inkomhallen met sas, videofoon, brievenbussen, lift, trap, tellerkasten;
- 4 appartementen met privaat terras en tuin;
- Omgevingsaanleg met terrassen, gemeenschappelijke oprit voor de parkings en fiets/afvalberging.

##### VERDIEPINGEN

- Via de trappen en liften bereikt men de eerste verdieping en de tweede verdieping
- 1° verdieping : 4 appartementen met privaat terras
- 2° verdieping : 3 appartementen met privaat terras

### 0.2. DOCUMENTEN

#### ARCHITECTUUR, STABILITEIT EN EPB

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door **Architectenbureau Naert BV** uit Pittem, volgens de stabiliteitsstudie, opgemaakt door **TAD BV** en volgens de EPB verslaggever **Studar**. De bouwheer-promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van boven vernoemde studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en/of ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek of techniek of vereist door de administratie.

# 1. DE RUWBOUW

## 1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

De appartementen wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

### 1.1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer-promotor zorgt – op zijn kosten – voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken.

De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Tielt.

De veiligheidscoördinatie is eveneens voorzien.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer-promotor gedurende de ganse tijd van de aanneming.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer-promotor.

### 1.1.2. DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer-promotor.

De definitieve aansluiting op riolering, water, gas, elektriciteit, radio/TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

## 1.2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn inbegrepen:

- Alle uitgravingen in het algemeen;
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk indien noodzakelijk;
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz. .

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen dienen behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de stabiliteitsstudie en het stabiliteitsconcept gelast.

## 1.3. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

### 1.3.1. METSELWERKEN

- a) De binnenmuren zijn beton of metselwerk en dit bepaald volgens de stabiliteitsstudie.
- b) De buitenmuren zijn deels opgevat in een spouwmuurconstructie. De binnenzijde van de spouwmuur wordt uitgevoerd in snelbouw bakstenen. De buitenmuur wordt deels uitgevoerd in isolatie met sierpleister (crepi), een deel houten gevenbekleding en kunstleien, bij de houten afwerking en kunstleien bevindt zich een geïsoleerde spouw.

Kleur van de gevelmaterialen is te bepalen door de architect.

## 1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN

Alle muren worden uitgevoerd in snelbouw bakstenen dikte 9, 14 of 19cm deze muren worden gepleisterd na plaatsing.

## 1.5. NATUURSTEEN

De natuursteen voor de dorpels zijn afkomstig van de beste steengroeven. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect.

Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Toepassing volgens noodwendigheid.

## 1.6. GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau en wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en normeringen.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

## 1.7. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

## 1.8. BUITENSCHRIJNWERKEN

### 1.8.1. BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met PVC profielen. Profieldikte in functie van de grootte van het chassis. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing (K-waarde minimum 1,0), waar nodig inzake EPB, voorzien in zonwerende beglazing.

De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Overeenkomstig de EPB dienen bepaalde ramen voorzien te worden van ventilatieroosters die moeten instaan voor het aanvoeren van voldoende verse ventilatielucht.

De toegangsbuitendeuren tot de 2 gemene delen zullen uitgevoerd worden in aluminium .

Kleur en afwerking te bepalen door de architect.

## 1.9. DAKAFWERKING

### 1.9.1. PLATTE DAKEN

Geïsoleerde dakverdichting.

Er wordt gebruik gemaakt van een tweelaagse dakverdichting in roofing, met onderliggend voldoende thermische isolatie en een dampscherm.

De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

### 1.9.2. GROENDAKEN

De groendaken zullen bestaan uit diverse mossen en of vetplanten ook met voldoende helling voor afwatering.

## 1.10. ISOLATIE

### 1.10.1. VOCHTISOLATIE

Overall waar nodig zal een roofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden. De toegang naar de terrassen zal met voldoende opstand gebeuren, maar zal zoveel mogelijk beperkt uitgewerkt worden i.f.v. toegang

### 1.10.2. THERMISCHE ISOLATIE

Thermische isolatie conform de EPB regelgeving van toepassing bij het aanvragen van de bouwvergunning:

- a) Vloeren tussen de verdiepingen: het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie
  - Op de vloerplaat gelijkvloers ;
  - Op de plaat boven het plafond van de dakterrassen.
  - Waar nodig om te voldoen aan de geldende EPB-eisen.
- b) Buitenmuren: de gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met polyurethaanisolatie of gelijkwaardig
- c) Platte daken: platte daken worden geïsoleerd d.m.v. polyurethaanisolatie of gelijkwaardig



**1.10.3. AKOESTISCHE ISOLATIE**

De dek- of chapevloeren op de verdiepingen worden geplaatst volgens het principe van de “zwevende deklaag”.

Een uitvullingslaag wordt geplaatst als uitvulling en egalisatie van de vloerleidingen. Hierop wordt een akoestische isolatiemembraan aangebracht.

Daarna wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding. Tussen de appartementen, liftkoker en traphal wordt er akoestische isolatie geplaatst.

**1.11. AFVOERBUIZEN**

De afvoerbuizen voor het regenwater worden respectievelijk uitgevoerd in hard polyethyleen met aangepaste diameter. De afvoerbuizen worden ingewerkt in de buitenmuren of technische kokers.

**1.12. RIOOLNET**

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen uit HPE (of gelijkwaardig).

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een goede lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie die uitmondt in de openbare riolering, conform de gemeentelijke verordeningen.

**1.13. TERRASSEN**

De terrassen worden bedekt met hardhouten plankenvloer volgens keuze van NV Hectaar. De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in een keramische terrastegel 60x60, keuze door NV Hectaar. De balustrades worden voorzien in glas of afwerking gevel cfr. plannen.

## 2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

(inkomhallen + traphallen)

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect van het gebouw.  
De afwerking is evenredig met de standing van het gebouw.

### 2.1. INKOMSASSEN APPARTEMENTEN

Deurensemble met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.  
De inkomdeur is in veiligheidsglas.  
Brievenbusgeheel, videofooninstallatie met appartementsnummering.  
Vloerbekleding in keramische tegelbevoering, keuze door NV Hectaar.  
Tellerkasten met gas-elektriciteit-water meters voor alle appartementen en gemene delen.  
Muren: schilderwerk op muren of gelijkwaardig kleurkeuze door NV Hectaar.  
Plafond: verlichting met bewegingsschakelaar keuze door NV Hectaar.

### 2.2. TRAPPENHAL

De bordessen tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren worden bekleed met keramische tegelbevoering.  
Trappleuning in metaal of aluminium geschilderd of gemoffeld. Muren afgewerkt met schilderwerk, kleurkeuze door NV Hectaar.

### 2.3. BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS)

De aanleg van de verhardingen en beplantingen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

### 2.4. FIETS/AFVALBERGING

De fiets/afvalberging bevat voldoende ruimte om fietsen te stallen en afval te bergen. Er is een gemeenschappelijke inrit voorzien naar de fiets/afvalberging.

### **3. DE AFWERKING VAN HET GEBOUW**

#### **3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING – SPUITPLAMUUR**

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden. Cementering is enkel voorzien in douches.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. De muren van het trappenhuis worden afgewerkt met een afwerkingslaag in pleisterwerk.

#### **3.2. DE MUURBEKLEDING (FAÏENCEN)**

De muurtegels zijn faïencetegels met verglaasd oppervlak verticaal geplaatst. Er is een vrije keuze van keramische faïencetegels met een handelswaarde van 20,00 €/m<sup>2</sup> (btw exclusief) niet geplaatst. De voegen worden uitgevoerd in grijze, witte of bijpassende kleur. Er is standaard 10m<sup>2</sup> faïence voorzien.

#### **3.3. VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN**

##### **3.3.1. TEGELVLOEREN**

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de uitvoerder waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen:

- Gemeenschappelijke inkom: keramische tegelvloer keuze door NV Hectaar.
- De gemeenschappelijke hall en overlopen: keramische tegelvloer keuze door NV Hectaar.
- In de appartementen : vloer voorzien met handelswaarde van 25 €/m<sup>2</sup> (btw exclusief) niet geplaatst, tegel 60/60.

Er is een vrije keuze van vloeren bij een leverancier door NV Hectaar aangeduid, in zover deze nog niet geplaatst of besteld zijn.

De afmeting van de inbegrepen tegel is 60x60cm, de klant kan de keuze maken om af te wijken van dit formaat, eventuele meerprijzen verbonden aan een ander formaat zijn ten laste van de koper. De vloeren worden orthogonaal geplaatst met voegbreedte ca. 3 mm en voegen in grijze of witte kleur.

##### **3.3.2. PLINTEN**

In de badkamers sluiten de faïencetegels onmiddellijk op de vloer.

Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer, handelswaarde 9,30 €/lm (btw exclusief), niet geplaatst.

##### **3.3.3. VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS**

In voorkomend geval zijn de binnenraamtabletten uit natuursteen met een dikte van 2 cm, HW €200/m<sup>2</sup> excl. BTW. Bij deurdorpels of entreporte bij samenvoeging van verschillende materialen wordt een alu- of messingprofiel geplaatst.

#### **3.4. GLASWERKEN**

Een dubbele beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen. Dikte in functie van de grootte van het chassis. K-waarde minimum 1,0.

### **3.5. SCHRIJNWERK**

#### **3.5.1. BUITENSCHRIJNWERK**

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met PVC-profielen.  
Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing met K-waarde minimum 1,0.

#### **3.5.2. BINNENSCHRIJNWERK**

De inkomdeuren van de appartementen zijn veiligheidsinkomdeuren. Deze deur is afgewerkt om te schilderen en heeft een Rf 30' brandweerstand. Tevens is deze deur uitgerust met veiligheidscilinderslot met 3-puntsluiting. Er is standaard geen kijkgat voorzien.

De binnendeuren zijn te schilderen deuren. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in aluminium of gelijkwaardig.

Eventueel verlaagde plafonds in gipskarton waar nodig voor de doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging, met uitzondering van de berging.

#### **3.5.3. SLUITWERK**

De beglaasde sasdeur is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement en de toegangsdeur naar de traphal en lift welke met elkaar in combinatie staan. Voor deze deuren zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma. De sleutels van brievenbussen en de fiets/afvalberging zijn afzonderlijke sleutels, geen deel uitmakend van sleutelplan.

Siertrekkers in inox zullen volgens aanduiding en keuze architect aangebracht aan de buitendeuren.

Standaard deurknoppen en deurkrukken in privatieve delen (appartementen) zijn voorzien volgens keuze architect.

### **3.6. KEUKEN**

De keuken is van hoogwaardige kwaliteit en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma door NV Hectaar bepaald. Uiteraard kan de koper de hieronder beschreven keuken naar persoonlijke voorkeur van uitzicht en indeling wijzigen. Meer- en minprijzen worden verrekend.

De keukenkasten worden uitgevoerd in kunststofplaten met inbegrip van volgende toestellen : koelkast, dampkap, heteluchtoven, vitro keramische kookplaat, spoeltafel in inox (met anderhalve spoelbak), kraan (ééngreepsmengkraan). Toestellen zijn voorzien van het merk Smeg of gelijkwaardig, kraanwerk en sanitair van het merk Franke. Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde van €7.000 (excl. BTW) voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

### **3.7. DE SANITAIRE TOESTELLEN**

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingmaatschappij.

#### **3.7.1. AFVOERLEIDINGEN**

Worden uitgevoerd in HPE buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

### 3.7.2. LEIDING VOOR WARM EN KOUD WATER

Worden uitgevoerd in kunststof leidingen en van de nodige collectoren voorzien.

### 3.7.3. WARM WATER PRODUCTIE

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt via de individuele verwarmingsketel op gas cfr EPB

### 3.7.4. KOUD WATER

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

### 3.7.5. SANITAIRE TOESTELLEN

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen. Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit. Kwaliteitskraanwerk, merk Grohe-Ideal Standard, of gelijkwaardig. De kopers kunnen in de toonzaal de keuzes aanpassen.

Volgende sanitaire toestellen zijn inbegrepen:

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 1 inloopdouche met ééngreepsmengkraan, en glazen wand
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel voor de appartementen A-B-C-E-F-G-I-J-K en 1 lavabo geïntegreerd in badkamermeubel voor de appartementen D-H
- 1 spiegel
  
- De sanitaire toestellen voor de appartementen A-B-C-E-I-J-K hebben een handelswaarde van €2.961,17 exclusief BTW.
- De sanitaire toestellen voor appartement D hebben een handelswaarde van €2.671,00 exclusief BTW.
- De sanitaire toestellen voor appartement F hebben een handelswaarde van €3.074,17 exclusief BTW.
- De sanitaire toestellen voor appartement G hebben een handelswaarde van €2.898,67 exclusief BTW.
- De sanitaire toestellen voor appartement H hebben een handelswaarde van €2.722,50 exclusief BTW.

## 3.8. ELEKTRICITEIT

### ALGEMEEN

Aard van de stroom 220 Volt – wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij.

Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de liften. De hoofdschakelaar en het hoofdverdeelbord worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement.

De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design. In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met bewegingsmelder in de verlichting.

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder luchters, noch lampen. Is evenwel voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen welke zal uitgevoerd worden naar keuze van de architect.

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

Verder zijn er volgende voorzieningen:

### 3.8.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

- Inkomhal en traphal
  - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
  - 1 stopcontact met aarding in de inkomhal + (tellerkast elektriciteitsmeters-gas-water
  - 1 bedieningsbord voor de videfooninstallatie
- 

### 3.8.2. APPARTEMENTEN A-H

- Living
  - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting;
  - 5 stopcontacten op plintheogte;
  - 1 aansluitpunt voor TV;
  - 1 aansluitpuntmogelijkheid voor internet
- Keuken
  - 1 lichtpunt, dubbele richting
  - 5 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor elektrische kookplaat;
- Inkom
  - 1 lichtpunt, dubbele richting;
  - 1 bel + videfooninstallatie;
- Berging
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 1 enkel stopcontact
- WC
  - 1 lichtpunt, enkele richting
- Wasplaats
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 2 stopcontacten voor was- & droogmachine;
  - 1 stopcontact voor CV;
  - 1 stopcontact voor ventilatiegroep;
- Slaapkamers
  - 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting;
  - 3 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt
  - 1 stopcontact op badkamermeubilair (1 enkel).
- Terras
  - 1 lichtpunt

### 3.8.3. APPARTEMENTEN B-C

- Living
  - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting;
  - 5 stopcontacten op plintheogte;
  - 1 aansluitpunt voor TV;

- 1 aansluitpuntmogelijkheid voor internet
- Keuken
  - 1 lichtpunt, dubbele richting
  - 5 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor elektrische kookplaat;
- Inkom
  - 1 lichtpunt, dubbele richting;
  - 1 bel + videfooninstallatie;
- Berging
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 2 stopcontacten voor was- & droogmachine;
  - 1 stopcontact voor CV;
  - 1 stopcontact voor ventilatiegroep;
  - 1 enkel stopcontact
- WC
  - 1 lichtpunt, enkele richting.
  
- Slaapkamers
  - 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting;
  - 3 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt
  - 1 stopcontact op badkamermeubilair (1 enkel).
- Terras
  - 1 lichtpunt

#### 3.8.4. APPARTEMENTEN D

- Living
  - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting;
  - 5 stopcontacten op plintheogte;
  - 1 aansluitpunt voor TV;
  - 1 aansluitpuntmogelijkheid voor internet
- Keuken
  - 1 lichtpunt, dubbele richting
  - 5 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor elektrische kookplaat;
- Inkom
  - 1 lichtpunt, dubbele richting;
  - 1 bel + videfooninstallatie;
- Berging
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 2 stopcontacten voor was- & droogmachine;
- stookruimte
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 stopcontact voor CV;
  - 1 stopcontact voor ventilatiegroep;
- WC
  - 1 lichtpunt, enkele richting.
- Slaapkamers
  - 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting;
  - 3 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt

- 1 stopcontact op badkamermeubilair (1 enkel).
- Terras
  - 1 lichtpunt

### 3.8.5. APPARTEMENT E

- Living
  - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting;
  - 5 stopcontacten op plintheogte;
  - 1 aansluitpunt voor TV;
  - 1 aansluitpuntmogelijkheid voor internet
- Keuken
  - 1 lichtpunt, dubbele richting
  - 5 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor elektrische kookplaat;
- Inkom
  - 1 lichtpunt, dubbele richting;
  - 1 bel + videfooninstallatie;
- wasplaats
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 2 stopcontacten voor was- & droogmachine;
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 stopcontact voor CV;
  - 1 stopcontact voor ventilatiegroep;
- WC
  - 1 lichtpunt, enkele richting.
- Slaapkamers
  - 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting;
  - 3 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt;
  - 1 stopcontact op badkamermeubilair (1 enkel).
- Terras
  - 1 lichtpunt

### 3.8.6. APPARTEMENTEN F-G

- Living
  - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting;
  - 5 stopcontacten op plintheogte;
  - 1 aansluitpunt voor TV;
  - 1 aansluitpuntmogelijkheid voor internet
- Keuken
  - 1 lichtpunt, dubbele richting
  - 5 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor elektrische kookplaat;
- Inkom
  - 1 lichtpunt, dubbele richting;
  - 1 bel + videfooninstallatie;
- wasplaats
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 2 stopcontacten voor was- & droogmachine;
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 stopcontact voor CV;
  - 1 stopcontact voor ventilatiegroep;
- WC
  - 1 lichtpunt, enkele richting.
- Slaapkamers
  - 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting;



- 3 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt
  - 1 stopcontact op badkamermeubilair (1 enkel).
- Terras
  - 2 lichtpunten

### 3.8.7. APPARTEMENTEN I-J

- Living
  - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting;
  - 5 stopcontacten op plintheogte;
  - 1 aansluitpunt voor TV;
  - 1 aansluitpuntmogelijkheid voor internet
- Keuken
  - 2 lichtpunten, dubbele richting
  - 5 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor elektrische kookplaat;
- Nachthal/inkom
  - 1 lichtpunt, dubbele richting;
  - 1 bel + videfooninstallatie;
- wasplaats
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 2 stopcontacten voor was- & droogmachine;
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 stopcontact voor CV;
  - 1 stopcontact voor ventilatiegroep;
- WC
  - 1 lichtpunt, enkele richting.
  - 1 stopcontact
- Slaapkamers
  - 1 lichtpunt aan het plafond, dubbele richting;
  - 3 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt
  - 1 stopcontact op badkamermeubilair (1 enkel).
- Terras
  - 1 lichtpunt
- 

### 3.8.8. APPARTEMENT K

- Living
  - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting;
  - 5 stopcontacten op plintheogte;
  - 1 aansluitpunt voor TV;
  - 1 aansluitpuntmogelijkheid voor internet
- Keuken
  - 2 lichtpunten, dubbele richting
  - 5 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor elektrische kookplaat;
- Nachthal/inkom
  - 1 lichtpunt, dubbele richting;
  - 1 bel + videfooninstallatie;
- wasplaats
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 2 stopcontacten voor was- & droogmachine;
- berging
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting;
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 stopcontact voor CV;

- 1 stopcontact voor ventilatiegroep;
- WC
  - 1 lichtpunt, enkele richting.
- Slaapkamers
  - 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting;
  - 3 stopcontacten
- Badkamer
  - 1 lichtpunt centraal
  - 1 stopcontact op badkamermeubilair (1 enkel).
- Terras
  - 1 lichtpunt

### 3.8.9. FIETS/AFVALBERGINGEN

- 1 lichtpunt ER

## 3.9. VENTILATIE

De verluchting wordt uitgevoerd volgens studie en in overeenstemming met het EPB-verslag. Er wordt een systeem type C+ voorzien.

De afmetingen van de verschillende verluchtungsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet.

Positie van de ventilatie unit op plan is niet bindend voor de promotor. In functie van het ventilatieplan kan de positie eventueel gewijzigd worden.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

## 3.10. VIDEOFONIE

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de bel welke zich bevindt in de inkom van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur in de inkomhal in het gebouw aandrijft.

### BELINRICHTING

Per appartement: 1 drukknop aan de videofoon in de inkomhal en 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement. De video- en parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhal van het gebouw.

## 3.11. RADIO EN TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en tv-distributienet in living.

## 3.12. VERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een hoogrendementswandketel op gas en warm water naar radiatoren die voorzien zijn van thermostatische kranen.

De besturing bij middel van kamerthermostaat met dag- en nachtregering geplaatst in de living.

De leidingen worden uitgevoerd in geïsoleerde kunststofleidingen.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min. – 8°C.

Voor het aanpalend appartement wordt een temperatuur van + 10°C genomen.

Inkom:	18°C
Living + keuken:	22°C
Slaapkamers:	18°C
Badkamer:	24°C

### 3.13. DE LIFTEN

Elektromechanische 6-personenlift. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken:

- Nuttige last: 450 kg (= gewicht 6 personen);
- Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing);
- Liftdeuren: telescopische automatische schuifdeuren;
- Liftkooi: muurbekleding met spiegel en gestratifieerde panelen, kleur te bepalen door de architect.

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend organisme.

### 3.14. BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de trapzalen, overlopen, gangen is noodverlichting voorzien. Ook zijn er in de traphallen brandkoepels voorzien die te bedienen zijn op het gelijkvloers door de brandweer.

### 3.15. SCHILDERWERKEN

#### 3.15.1. BINNENWERK

- De privatieve gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en/of behangwerk.
- De gemeenschappelijke gedeeltes, uitgezonderd de bergingen, worden met schilderwerk afgewerkt. De muren worden stofvrij gemaakt en opgewreven, daarna wordt een hechtingslaag aangebracht op muren en plafonds om vervolgens af te werken één afwerkingslaag. Kleur wordt bepaald door NV Hectaar.

### 3.16. OPLEVERING

Bezemschoon met verwijderd van puin en afval.

## 4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

### 4.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De verkoopakte zelf;

- De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;
- Het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

## 4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatacijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

## 4.3. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer-promotor, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren (inclusief de kokers).

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer-promotor, behoudens expliciete afwijkende overeenkomst.

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen.

Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen die gevraagd worden door de koper zijn niet mogelijk.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden:

- a) De verrekening in min of meer zal via Hectaar ofwel rechtstreeks via leverancier verlopen.
- b) Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de btw en exclusief de plaatsing;
- c) Bij minwerken zal in min worden gebracht (na afspraak met NV Hectaar) van de koopprijs, de reële kostprijs inhoofde van de bouwheer-promotor evenwel forfaitair verminderd met 15 %;

## 4.4. MATERIALEN

De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer-promotor noch de architect, nog ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

#### 4.5. TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren tijdens dewerkuren en dit mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer- promotor en dit enkel in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde.

#### 4.6. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn wel inbegrepen in de verkoopprijs:

- Veiligheidscoördinator, EPB voorstudie, stabiliteitsstudie, sonderingen, postinterventiedossier, EPB verslag en ereloon architect.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de kosten voor de opmeting en precadastratie, de btw op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen;
- Alle aansluitingskosten op rioleringen, water, telefonie, gas, elektriciteit, internet, radio & TV-distributie alsook de installatie van de hierbij horende tellers en meters;
- De verlichtingstoestellen van de privatieve delen;
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

#### 4.7. DIVERSE

De mede-eigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding van het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting.

#### 4.8. ERELOON ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekkinghebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

De méérprestaties van de architect zullen desgevallend afzonderlijk aangerekend worden.

Opgemaakt te Roeselare, .....

Voor akkoord,

De bouwheer-promotor,

Voor akkoord,

De koper,