

LASTENBOEK

HEIST-OP-DEN-BERG. HOEKSTRAAT. LOT 01-03.

051 69 58 72
verkoop@hectaar.be
hectaar.be

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!

TECHNISCHE BESCHRIJVING.

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

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. De grond rond de woning wordt braakliggend en niet genivelleerd opgeleverd.

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. GRONDWERKEN / FUNDERING / RIOLERING

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

Fundering
Vooraf aan het graven van de funderingen wordt de teelaarde over de bouwoppervlakte verwijderd. De fundering wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van een sonderingsrapport en de stabiliteitsstudie. Wij gaan uit van ongewapende funderingssleuven op goede draagkrachtige grond op vorstvrije diepte. Na sondering zal indien nodig een verrekening opgemaakt worden indien blijkt dat het funderingssysteem dient aangepast te worden. Er worden vorstranden uitgegraven. Nadat de omlopende aardingslus is aangebracht worden de sleuven volgestort met gestabiliseerd zand of beton, zoals voorgeschreven door de ingenieur stabiliteit. Over de oppervlakte van de woning komt een PVC-folie. Daarop wordt de gewapende betonplaat gegoten. De dikte van deze plaat wordt bepaald in de betonstudie van de

ingenieur.

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 7.500 L inclusief tijdelijk betondeksel, alsook een tijdelijke infiltratievoorziening in open profiel, cfr. vergunning is inbegrepen. We voorzien op de juiste locatie een uitgraving die dienst kan doen als infiltratievoorziening. Na de oplevering dient de koper deze verder af te werken (d.i. vorm te geven en in te planten), rekening houdend met de voorwaarden van de vergunning (opp., volume, hellingsgraad, etc.). Indien nodig wordt een septische put voorzien in de voor-, zij- of achtertuin.
De wachtleidingen voor elektriciteit, water, tv-distributie en telefoon liggen klaar voor aansluiting.

3. 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.

Gevelbekleding in houten latwerk (type thermowood of gelijkwaardig) wordt voorzien volgens plan. De keuze van hout gebeurt door NV Hectaar.

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 wordt uitgevoerd in holle betongewelven of gelijkwaardig.

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

4. 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.

5. DORPELS

Raam en deurdorpels in blauwe hardsteen voorzien van waterlijst over de volledige lengte en een dikte van 5 cm. Te plaatsen op het gelijkvloers en waar nodig.

6. 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.

7. DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKKING / ZINKWERK

Dakconstructie en dakbedekking
Dakspanten eerste keus, sectie 4x18 cm, de verankering gebeurt op muurplaten 7x15 cm. De slaapkamers worden geïsoleerd met een spijkerflensdeken (rockwool), de dikte wordt bepaald door de EPB-verslaggever. De tip van het dak, de zolderruimte, is niet geïsoleerd. Zo wordt het te verwarmen volume minimaal gehouden. De houten roostering blijft zichtbaar. Er wordt geen OSB voorzien.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in betonpannen in kleur gekozen door NV Hectaar. Eventuele dakoversteken en standvensters worden afgewerkt met ceder of gelijkwaardig volgens plan. Deze hoeft u niet verder te behandelen.

Zinkwerk
Zinken hanggoten en afleiders, geplaatst in haken met kraalbeugel.

8. 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 Deceuninck, Schüco of Veka.
Indien er een velux getekend staat op plan, wordt deze voorzien in hout en wit geverfd aan de binnenzijde.

9. 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 celrooster 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 trap is voorzien in beuk en is 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.

10. BEPLEISTERING

In alle ruimtes behalve de zolder en berging op gelijkvloers worden de muren en plafonds traditioneel bepleisterd. De muren van de deze lokalen worden uitgevoerd in snelbouwstenen, meegaand opgevoegd. De plafonds van deze lokalen worden niet bepleisterd. Het plafond op de eerste verdieping en eventuele schuine wanden onder het dak worden uitbekleed met Gyplat en uitgepleisterd.

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

- Slaapkamers en nachthal:
• enkel chape voorzien

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

12. 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.

13. VENSTERTABLETTEN

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

14. KEUKEN

Er is een keuken met 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: heteluchtoven, koelkast, dampkap, vitrokeramische kookplaat, spoelbak (groot, klein en verlek) en kraan.

15. VERWARMING

Een centrale verwarming met lucht-water warmtepomp (binnen- en buitenunit) type Nibe, Bulex, Daikin of gelijkwaardig, met voorziening voor sanitair-warm-water-productie. Alle bijhorigheden zijn inbegrepen. De buitenunit wordt voorzien in de achtertuin nabij de achtergevel. In samenspraak met de leverancier kan dit gewijzigd worden. De verrekening in min of meer zal langs NV Hectaar of rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

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 elektrische 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.

16. WATERTOEVOER

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
- vorstvrij buitenkraantje
- dubbele dienstkraan voor wasautomaat

17. 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.
Volgende sanitaire toestellen zijn standaard voorzien:
- 2 hangtoiletten
- 1 ligbad met ééngreepsmengkraan
- 1 douche met thermostatische kraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel
- 1 handwastafeltje in het toilet op het gelijkvloers

De particuliere handelswaarde voor de badkamer bedraagt voor lot 01; € 3.858,34 excl. btw en lot 02-03 € 4.378,34 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.

18. 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 verliesstroomschakelaars

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

- Leefruimte:
• 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
• 5 stopcontacten

- Nachthal:
• 1 lichtpunt 3 DR

- Per slaapkamer:
• 1 lichtpunt ER
• 3 stopcontacten
• 1 voeding ventiloconvector

- Badkamer:
• 1 lichtpunt D-polig
• 1 stopcontact
• 1 voeding handdoekradiator

- Zolder:
• 1 lichtpunt ER
• 1 stopcontact

- Buitenverlichting:
• 1 leiding met schakelaar voorgevel
• 1 leiding met schakelaar achtergevel

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.

19. AANSLUITINGEN / OPRITTEN / TERRASSEN / TUINEN

Aansluitingen voor water, elektriciteit (3-fasig, 400V, 17,3kVA*), tv-distributie, telefoon en rioleringen worden door Hectaar bij de respectievelijke maatschappijen aangevraagd. Alle aansluitingskosten tot en met de tellers zijn ten laste van de koper, evenals bijkomende kosten voor een zwaardere aansluitkabel o.m.v. afstand van aansluiting tot aansluitpunt op openbaar domein (> 15m). Op deze kosten wordt een coördinatiekost gerekend van 15%. De tellerkasten zijn tevens ten laste van de koper.

*Indien ter hoogte van het perceel geen 400V aanwezig is, wordt 230V voorzien.
Wenst de klant toch 400V en is de aansluiting nog niet aangevraagd, kan mits goedkeuring van de meerprijs voor de studiekosten en een eventuele netsuitbreiding, dit mogelijks nog worden bekomen. Wanneer de aansluiting 230V reeds is vervolledigd, is een wijziging niet meer mogelijk.

Eventuele opritten en terrassen zijn niet inbegrepen. De klant zal zelf instaan voor de aanleg van de voor- en achtertuin en de afsluiting op de perceelgrenzen.

20. CARPORT

De carport is niet inbegrepen in deze aanneming.