



Villa Cardijn



Jozef Cardijnlaan 52 – 8620 Nieuwpoort

Commercieel Lastenboek

INHOUDSTAFEL

1. ALGEMEEN7

1.1.	LIGGING EN NAAM VAN DE RESIDENTIE	7
1.2.	INDELING VAN DE APPARTEMENTEN	8
1.3.	HOOGWAARDIG AFGEWERKT INTERIEUR	10
1.4.	ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN EN BERGINGEN	11

2. ALGEMENE BESCHRIJVING CONSTRUCTIE 11

2.1.	FUNDERINGSWERKEN	11
2.2.	RIOLERING	11
2.3.	BINNENMETSELWERK EN BETON	11
2.4.	GEVELAFWERKING EN DAKAFWERKING PLATTE DAKEN EN HELLENDE DAKEN	12
2.5.	ISOLATIE	12
2.5.1.	THERMISCHE ISOLATIE APPARTEMENTSGEBOUW	12
2.5.2.	TEGEN OPSTIJGEND VOCHT	12
2.5.3.	GELUIDSISOLATIE APPARTEMENTEN	12
2.6.	BUITENSCHRIJNWERK	13
2.7.	BALUSTRADES	13
2.8.	BUITENAFVOEREN	133
2.9.	VENTILATIE	14
2.10.	PLEISTERWERKEN	14
2.11.	AFWERKING GEMENE DELEN	15
2.12.	TOEGANG GEBOUW	15
2.13.	LIFT	15
2.14.	BRANDBEVEILIGING	15
2.15.	TUINEN – GELIJKVLOERSE TERRASSEN	16

3. PRIVATE INRICHTING 16

3.1.	VLOEROPBOUW	15
3.2.	MUURBEKLEDING BADKAMER	16
3.3.	TABLETTEN	17
3.4.	BINNENDEUREN	17
3.5.	KEUKEN EN BIJHORENDE TOESTELLEN	17
3.6.	VERWARMING EN WARM WATER	19
3.7.	SANITAIRE INSTALLATIE	19
3.8.	ELEKTRICITEITSINSTALLATIE	20
3.9.	ZONNEPANELEN	21
3.10.	AANSLUITING NUTSVOORZIENINGEN EN TELLERS	22

4. ALGEMENE VOORWAARDEN23

4.1.	PLANNEN	23
4.2.	LASTENBOEK	23
4.3.	OPPERVLAKTE	23

4.4.	ERELONEN	23
4.5.	WERFBEZOEKEN	23
4.6.	WIJZIGINGEN	24
4.7.	OPLEVERING	24
4.8.	ZETTINGEN.....	24
4.9.	AFWERKING.....	25

PARTNERS



EEN REALISATIE VAN

Hyboma NV
Den Triangel 2
8610 Kortemark
051 480 980
info@hyboma.be



ARCHITECT

Object Architecten bvba
Dendermondse Steenweg 57
9300 Aalst
053/37 05 24
andrea@objectarchitecten.be

STABILITEIT

Van Geluwe Lieven ingenieursbureau BV
Bilkenstraat 13
8540 Deerlijk



EPB-verslaggever & veiligheidscoördinator

PREVEBO
Albert I laan 68
8630 Veurne
058 52 02 95



NOTARIS

TAKT Notarissen
Elisalaan 54/1
8620 Nieuwpoort
058 23 31 19

1. ALGEMEEN

1.1. LIGGING EN NAAM VAN DE RESIDENTIE

Deze residentie bevindt zich op wandelafstand van de Oude Jachthaven en de groene omgeving van het Maritiem Park en het Prins Mauritspark. Dankzij de nabijgelegen tramhalte bent u in slechts enkele minuten in Nieuwpoort-Bad, waar u kunt genieten van de levendige Albert I-laan en het strand.



Villa Cardijn is gelegen in de Jozef Cardijnlaan 52 in Nieuwpoort.

De naam 'Villa' spreekt voor zich. De gevel, opgebouwd uit een combinatie van witte-ecru gevelstenen en architectonisch beton, straalt een statig en exclusief karakter uit. De groenterrassen en de donkere houten gevelbekleding voegen warme, natuurlijke accenten toe – een subtiele knipoog naar de omliggende groene parken.

Deze compacte, maar toch efficiënt ontworpen villa, onderscheidt zich van andere appartementen en laat een blijvende indruk na dankzij de luxueuze afwerking en het mooie evenwicht van materialen en vormen – volledig in lijn met de natuurlijke omgeving.

1.2. INDELING VAN DE APPARTEMENTEN

Villa Cardijn is een vrijstaande bebouwing met 12 appartementen verdeeld over drie bouwlagen.

De hoofdingang is gelegen langs de Jozef Cardijnlaan. Via een licht hellend vlak bereikt u de voordeur, waar ook de videofoon is geplaatst. In de inkomhal bevinden zich de ingangen tot de gelijkvloerse privatieven, de brievenbussen en de centrale traphal en lift, die beide toegang bieden tot alle verdiepingen.

Op het gelijkvloers gelegen buitenterrein bevinden zich 3 gemeenschappelijke bezoekers parkeerplaatsen.

Boven de garage zijn groendaken aangelegd. Aan drie zijden van de residentie zijn terrassen voorzien, afgewerkt met tegels.

Hieronder kan u meer informatie terugvinden over de indeling van de verschillende appartementen:

Gelijkvloers:

Appartement 00.01:

Dit appartement heeft een inkomhal met plaats voor een vestiaire kast, een open keuken met eethoek, een ruime leefruimte met zithoek, een technische berging, een afzonderlijk toilet, één ruime slaapkamer, een badkamer met inloofdouche en enkele wastafel. Het terras afgewerkt met tegels is rechtstreeks bereikbaar vanuit de keuken, de leefruimte en de slaapkamer.

Appartement 00.02:

Dit appartement heeft een inkomhal met plaats voor een vestiaire kast, een open keuken met eethoek, een ruime leefruimte met zithoek, een technische berging, een afzonderlijk toilet, twee ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal, een badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel. Het terras afgewerkt met tegels is rechtstreeks bereikbaar vanuit de leefruimte en de slaapkamer.

Appartement 00.03:

Dit appartement heeft een inkomhal, een open keuken met eethoek, een ruime leefruimte met zithoek, een technische berging, een afzonderlijk toilet, twee ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal, een badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel. Het terras afgewerkt met tegels is rechtstreeks bereikbaar vanuit de keuken.

Appartement 00.04:

Dit appartement heeft een inkomhal, een leefruimte met zithoek, een open keuken met eethoek, een technische berging, een afzonderlijk toilet, twee slaapkamers en een badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel. Het terras afgewerkt met tegels is rechtstreeks bereikbaar vanuit de leefruimte en één slaapkamer.

Verdieping 1:

Appartement 01.01:

Dit appartement heeft een inkomhal met plaats voor een vestiaire kast, een open keuken met eethoek, een ruime leefruimte met zithoek en extra eethoek, twee ruime terrassen afgewerkt met tegels en toegankelijk via de keuken en twee slaapkamers, een technische berging, een afzonderlijk toilet, een badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet en drie ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal waarvan één slaapkamer met een aansluitende dressing.

Appartement 01.02:

Dit appartement heeft een inkomhal met ruimte voor een vestiaire kast, een ruime leefruimte met zithoek, een open keuken met eethoek, een ruim terras afgewerkt met tegels en bereikbaar via de leefruimte, een technische berging, een afzonderlijk toilet, een badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel en twee ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal.

Appartement 01.03:

Dit appartement heeft een inkomhal met ruimte voor een vestiaire kast, een ruime leefruimte met zithoek, een open keuken met eethoek, twee terrassen afgewerkt in tegels en bereikbaar via de leefruimte en één slaapkamer, een technische berging, een afzonderlijk toilet, een badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel en twee ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal waarvan één slaapkamer met aansluitende badkamer.

Verdieping 2:

Het appartement 02.01:

Dit appartement heeft een inkomhal met ruimte, een open keuken met eethoek, een ruime leefruimte met zithoek en extra eethoek, twee ruime terrassen afgewerkt met tegels en toegankelijk via de keuken en twee slaapkamers, een technische berging, een afzonderlijk toilet, een badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet en drie ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal waarvan één slaapkamer met een aansluitende dressing.

Het appartement 02.02:

Dit appartement heeft een inkomhal met ruimte voor een vestiaire kast, een ruime leefruimte met zithoek, een open keuken met eethoek, een ruim terras afgewerkt met tegels en bereikbaar via de leefruimte, een technische berging, een afzonderlijk toilet, een badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel en twee ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal.

Het appartement 02.03:

Dit appartement heeft een inkomhal met ruimte voor een vestiaire kast, een ruime leefruimte met zithoek, een open keuken met eethoek, twee terrassen afgewerkt in tegels en bereikbaar via de leefruimte en één slaapkamer, een technische berging, een

afzonderlijk toilet, een badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel en twee ruime slaapkamers bereikbaar via de nachthal waarvan één slaapkamer met aansluitende badkamer.

Verdieping 3:

Penthouse 03.01:

Dit appartement heeft een open leefruimte met zithoek, een ruime keuken met eethoek, een terras afgewerkt met tegels en bereikbaar via de keuken en de leefruimte, een technische berging, een afzonderlijk toilet, twee ruime slaapkamers, alsook een badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel.

Penthouse 03.02:

Dit appartement heeft een open leefruimte met zithoek, een ruime keuken met eethoek, twee terrassen afgewerkt met tegels en bereikbaar via de leefruimte en twee slaapkamers, een technische berging, een afzonderlijk toilet, drie slaapkamers bereikbaar via de nachthal, waarvan 1 slaapkamer met aansluitende douchekamer. Er is ook een gemeenschappelijke badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel.

1.3. HOOGWAARDIG AFGEWERKT INTERIEUR

De afwerking van de appartementen is stijlvol en luxueus. Het hoge niveau van afwerking en de mogelijkheid om individuele aanpassingen door te voeren, maakt dit een exclusief project op maat.

Alle gewenste wijzigingen zijn steeds op voorhand te bespreken en kunnen, zolang de vordering der werken dit toestaat, worden aangepast op maat van de koper.



1.4. ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN EN BERGINGEN

Via de zijdelingse inrit rijdt u met de wagen/fiets tot in het kelderniveau -1 waar zich 18 privatieve, open parkeerplaatsen bevinden. Daarnaast zijn er op dit niveau twee teller lokalen voor water en elektriciteit.

Boven parking 1 bevindt zich de RWA-opening, die uitmondt in de tuin van appartement 00.03 op het gelijkvloers. De afvoer gebeurt via een verticaal rooster met een minimale oppervlakte van 5 m², geïntegreerd in de verlengde muur van de bloembak.

Ook bevinden zich op het niveau -1 een gemeenschappelijke vuilnisberging en 12 privatieve fietsenbergingen. Elk voorzien met een schakelaar, lichtpunt en een stopcontact.

Er is één gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig deels onder de oprit. Deze zijn vrij van gebruik voor alle bewoners van residentie Villa Cardijn. Het concrete gebruik is te bepalen door de VME.

2. ALGEMENE BESCHRIJVING CONSTRUCTIE

2.1. FUNDERINGSWERKEN

De grond- en funderingswerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

2.2. RIOLERING

De rioleringen worden uitgevoerd door middel van aangepaste materialen en volgens de gemeenschappelijke reglementen en de voorschriften van de Vlaamse Milieumaatschappij. De riolering wordt nagezien door een erkend keurings-organisme waarbij een rioolkeuringsattest wordt afgegeven (terug te vinden in het postinterventiedossier dat wordt afgegeven uiterlijk 6 maanden na de voorlopige oplevering).

Het regenwater wordt verzameld in 1 aan de kelder aangegoten regenwaterput met een totale capaciteit van 38.660 liter. De gemeenschappelijke dienstkraantjes kelder, irrigatie tuinen, de toiletten en de wasmachines worden hierop aangesloten. De regenwaterpomp wordt in de put geplaatst. De regenwaterput kan bij droogte bijgevuld worden met stadswater afgenomen van de gemeenschappelijke teller. In de tuin van het gelijkvloerse appartement 00.02 en appartement 00.03 word er een ondergrondse infiltratie zone voorzien om het overtollig water te laten bezinken in de bodem.

In de privatieve of gemeenschappelijke zones kunnen diverse gedeelde voorzieningen worden ondergebracht, zoals gelijkvloerse tuinen, de regenwaterput en de bufferputten. (Ter hoogte van App. 00.02 en 00.03)

2.3. BINNENMETSELWERK EN BETON

Alle dragende binnenmuren, woningscheidende muren en het binnenblad van de buitenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, of – indien vereist voor de stabiliteit van het gebouw – in beton. De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gipsblokken.

Indien er gemeenschappelijke ruimtes zijn waar de muren niet bepleisterd worden zoals beide kelderniveaus, zullen deze zichtbaar mee gevoegd worden tijdens de opbouw.

Alle dragende muren, balken, kolommen, vloerplaten en andere betonuitvoeringen worden tevens uitgevoerd volgens de studie van de ingenieur.

De keldervloer wordt afgewerkt in gepolierde beton.

2.4. GEVELAFWERKING EN DAKAFWERKING PLATTE DAKEN

De gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in een lichte gevelsteen in een wit-beige tint. Deze worden traditioneel verwerkt en toon-op-toon opgevoegd volgens de keuze van de architect.



Impressie van de gevelstenen

Het gevelbeeld krijgt zijn karakteristieke uitstraling door de combinatie van wit-beige gevelstenen, verticale gevelbekleding in thermo Ayous op het derde verdiep en horizontale elementen in grijze architectonisch beton.

Alle terrassen op het gelijkvloers, verdieping 1, verdieping 2 en verdieping 3 worden afgewerkt met een tegel.

De inrijstrook naar verdieping -1 wordt uitgevoerd in geborstelde beton. In het midden van de inritzone is een trapgedeelte voorzien om een vlotte toegang naar de kelderverdieping te garanderen.

Platte daken die zich boven een binnenruimte bevinden, worden geïsoleerd en afgewerkt met een laag asfalt of EPDM. Indien ze eveneens toegankelijk zijn, worden ze verder afgewerkt met een tegel.

Een deel van het platte dak op de derde verdieping, grenzend aan de begaanbare terrassen, wordt afgewerkt als groendak.

Op het dak van de bovenste verdieping is geen groendak voorzien, aangezien dit dak grotendeels wordt ingenomen door zonnepanelen en warmtepompen.

2.5. ISOLATIE

2.5.1. THERMISCHE ISOLATIE APPARTEMENTSGEBOUW

De thermische isolatie is in overeenstemming met de huidige EPB-eisen: de verplichte norm is E30 voor ieder appartement. D.w.z. dat ieder appartement bijna energieneutraal is en dus voldoet aan de BEN-normen!

Door het gebruik van voldoende hernieuwbare energie in combinatie met een goede isolatie en ventilatie, gaan wij nog een stapje verder: Alle appartementen zullen een nóg betere score halen dan de vooropgestelde norm, wij streven naar een waarde van **E20 of lager!** Dit met het oog op een minimaal verbruik, om het thermisch comfort te verhogen en om extra voordeel te kunnen genieten op uw kadastraal inkomen.

2.5.2. TEGEN OPSTIJGEND VOCHT

Alle opgaande muren, ter hoogte van de vloerplaat, zijn voorzien van een laag DPC of gelijkwaardig materiaal. De muuraanzet over het volledige gelijkvloers van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd in een isolerende (Ytong of gelijkwaardig) steen. Deze isolerende steen wordt met een waterbestendige roofing uitgebrand. De architect kan gelijkaardige materialen/afwerking voorschrijven.

2.5.3. GELUIDSISOLATIE APPARTEMENTEN

Voor een optimaal akoestisch comfort worden diverse maatregelen genomen. Zo komt er tussen de verdiepingen een akoestische folie met een zwevende chape. Binnenmuren van 15 cm dik worden opgebouwd uit kalkzandsteen, dat superieure geluidsisolatie biedt ten opzichte van standaard snelbouwstenen.

Scheidingsmuren tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd als dubbele wanden met daartussen akoestisch isolatiemateriaal.

2.6. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, afgewerkt in een donkerbruine kleur. De definitieve kleurkeuze wordt tijdens de bouwwerken bepaald door de architect. Op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping wordt – conform de architectuurplannen – een vlakke, donkerbruinkleurige aluminium bekleding voorzien, boven en tussen de ramen waar nodig.

Het schrijnwerk is van het type schuivend, draaiend of vast, naargelang de noodwendigheid en het ontwerp van de architect. Het buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige bouwbeslag. De constructie van de ramen zal volledig star zijn, teneinde elke vervorming te voorkomen, rekening houdend met de heersende winddrukken en de toelaatbare tolerantie. Er wordt gewerkt met super isolerend glas, conform de laatste EPB-eisen.

Er zijn geen screens voorzien volgens de huidige EPB berekening.

2.7. BALUSTRADES

De terrasafscherming op de verdiepingen zal uitgevoerd worden met een spijltjesbalustrade volgens het ontwerp van de architect. De terrasafscherming/zichtschermen worden uitgevoerd in een gelijkaardig materiaal. Ramen met schoot worden waar nodig uitgerust met een glas balustrade.

2.8. BUITENAFVOEREN

De regenafvoeren op gevels en goten worden vervaardigd uit zink en zijn voorzien van de nodige gevel haken die vakkundig geplaatst worden.

De regenafvoeren die in de luchtsponw achter het parament zitten worden afgewerkt in geberit.

2.9. VENTILATIE

Doordat isolatie en luchtdichtheid een steeds belangrijkere rol spelen bij nieuwbouw, stijgt ook de nood aan een goede ventilatie. Luchtcirculatie zorgt voor een gezond binnenklimaat door 'vervulde' lucht te vervangen door nieuwe, verse lucht.

Alle ingesloten lokalen worden ontlicht volgens de EPB-studie. Per appartement is een aparte ventilatiegroep met eigen bediening voorzien van het type D met zomerbypass.

Bij systeem D gebeurt alles mechanisch: zowel de toevoer van verse lucht als de afvoer van vervuilde lucht. We werken aldus met een gesloten systeem waarbij verse lucht binnen gebracht wordt via de leefruimte en slaapkamers en de gebruikte lucht afgevoerd wordt via de natte ruimtes: wc, badkamer, keuken en berging.

Dankzij de warmtewisselaar (WTW) in het D-systeem gaat de warmte in de afgevoerde lucht niet zomaar verloren. De WTW draagt de warmte van de afgevoerde lucht over op de toegevoerde lucht, vervolgens wordt de (licht opgewarmde) verse lucht in het appartement geblazen.

Het grote voordeel is dat het systeem volledig regelbaar is: je kan een goed evenwicht bereiken tussen toe- en afvoer. Daarom wordt het systeem D ook wel 'balansventilatie' genoemd.

Een bijkomend voordeel is dat er bij een D-systeem geen roosters nodig zijn in de ramen, wat ten voordele is van het akoestisch comfort. Geluiden van buitenaf komen hierdoor minder binnen.



Er wordt tevens een zomerbypass voorzien. Dit is een omleiding die ervoor zorgt dat de koelere lucht van buiten niet langs de warmtewisselaar stroomt en dus niet wordt opgewarmd door de afgevoerde warme binnenlucht. Als het in de zomer buiten koeler is dan binnen, schakelt het systeem automatisch de bypass in.

2.10. PLEISTERWERKEN

Alle binnenmuren in kalkzandsteen worden glad bepleisterd. De niet-dragende wanden in gipsblokken worden vlak geëindurd.

De plafonds worden standaard afgewerkt met spuitplamuur, met uitzondering van de zones waar een ventilatie-unit aan het plafond is geplaatst of waar een verlaagd plafond is voorzien voor de doorvoer van technieken. Deze verlaagde plafonds worden uitgevoerd in gyproc- of MDF-platen en dienen door de schilder van de koper verder vlak afgewerkt te worden.

Alle ramen worden vierzijdig ingepleisterd of afgewerkt met gyproc. Schuine dakvlakken worden afgewerkt met gyplat en nadien gepleisterd. Alle vrije hoeken worden voorzien van hoekijzers voor een strakke afwerking.

Betonlintelen die in contact staan met de buitenmuur worden thermisch geïsoleerd, om koudebruggen en condensvorming maximaal te vermijden.

Onder bepleisteren verstaan we het voorbereiden van muren en plafonds voor schilderwerken; de schilder van de koper staat zelf in voor het schildersklaar maken van de oppervlakken.

2.11. AFWERKING GEMENE DELEN

De vloer van de bovengrondse gemene delen wordt afgewerkt met een keramische tegel voorzien van de bijhorende plinten. Aan de inkomdeur wordt een matkader ingewerkt in de tegels en voorzien van een vloermat.

De bovengrondse trappen in de gemene delen worden uitgevoerd in natuursteen of gelijkwaardig. Een handgreep wordt uitgevoerd in gelakte metalen profielen en beantwoordt aan de nieuwe toegankelijkheidsnorm.

De keldertrap wordt uitgevoerd in zichtbeton met een anti slipneus.

Alle muren van de inkomruimte, het sas en de traphal worden gepleisterd en de plafonds worden vlak afgewerkt volgens de instructies van de leidende architect. De muren en plafonds worden afgewerkt geschilderd door de bouwheer. Deuren en houten omkastingen aan de zijde van de gemene delen worden geschilderd met twee lagen satijnverf.

De gemene delen worden afgewerkt met de nodige armaturen, detectieapparatuur, schakelaars, noodverlichtingen,...

2.12. TOEGANG GEBOUW

Er wordt een sleutelplan opgesteld waardoor uw persoonlijke sleutel zowel toegang geeft tot uw eigen appartement, alsook op de sasdeur. Hierdoor heeft u maar 1 sleutel nodig, waarvan u 3 stuks ontvangt bij oplevering.

2.13. LIFT

Een 6-personenlift is toegankelijk vanaf het gelijkvloers tot het bovenste verdiep. De lift voldoet aan alle normen en veiligheidsvoorschriften. De lift wordt uitgerust met een noodoproepsysteem, zodoende er bij panne contact kan opgenomen worden met de centrale dispatching. Het contract voor dit systeem wordt door Hyboma overgedragen aan de VME via de syndicus, zodoende er te allen tijde een leveringscontract is voor het noodstelsel. Ook het onderhoudscontract wordt overgedragen naar de VME.

2.14. BRANDBEVEILIGING

Het gebouw zal opgericht worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning om te voldoen aan de eisen betreffende de brandbeveiliging. Dit impliceert dat de nodige branddeuren worden geplaatst, alsook muurhaspels,

poederblussers en een rookkoepel boven de trappenhal cfr. het advies van de brandweer. Per appartement wordt een rookmelder voorzien.

2.15. TUINEN – GELIJKVLOERSE TERRASSEN

Alle tuinen en terrassen toegekend aan een appartement zijn gemeenschappelijk bezit, maar met privaat gebruiksgenot voor het aanpalende appartement.

De bouwpromotor werkt de gelijkvloerse terrassen af met een tegel door hem gekozen. Daarnaast wordt de tuin opgeleverd met een laag teelaarde. Verder voorziet de bouwpromotor geen verdere aanplanting.

De eigenaar van het aanpalende appartement staat zelf in voor de keuze en afwerking van de tuin mits in acht name van de voorwaarden van de omgevingsvergunning en verordeningen van de overheid.

Waar de tuinen niet afgeschermd zijn, voorziet de bouwpromotor paal en draad van minimum 1,40m hoog. Bestaande of nieuwe muren die de tuin afscheiden worden niet verder afgewerkt.

3. PRIVATE INRICHTING

De keuze van de materialen, zoals vloeren, wandtegels, badkamerafwerking en keukens dient te gebeuren bij een door de bouwheer aangestelde aannemer waar alle hieronder beschreven materialen ter inzage liggen. De koper ontvangt schriftelijk de uitnodiging om de keuzes te maken. De keuzes dienen te gebeuren binnen de 3 weken na deze kennisgeving. Indien de keuze niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

3.1. VLOEROPBOUW

De vloeropbouw van de appartementen bestaat steeds uit volgende onderdelen:

- Betonnen draagstructuur (vloerplaat of gewelven met druklaag)
- Akoestisch en thermisch isolerende uitvullingslaag
- Volgende ruimtes zoals leefruimte (excl. keukens), inkomhal, slaapkamers worden afgewerkt door parket met handelswaarde 90 euro /m² (excl. btw en excl. plaatsing). Er worden bijpassende plinten geplaatst met een handelswaarde van 10 €/lm (excl. btw).
- De overige ruimtes worden afgewerkt met een keramische vloertegel met handelswaarde 45 €/m² (excl. btw en excl. plaatsing). Er is voorzien om tegels te plaatsen tot maximum formaat 60/60. De tegels worden hierbij gelijmd op de chape en voeg op voeg geplaatst. Er worden bijpassende plinten geplaatst met een handelswaarde van 10 €/lm (excl. btw). De tegels worden standaard opgevoegd met cement-grijs voegsel.

3.2. MUURBEKLEDING BADKAMER

- Er worden wandtegels voorzien boven de douchebakken volgens plan. Deze wandtegels worden geplaatst tot tegen het plafond.
- De voorziene handelswaarde bedraagt 40 €/m² (excl. btw en excl. plaatsing). Er wordt voorzien om tegels te plaatsen van formaat 20/20 cm tot en met 60/60 cm. De tegels

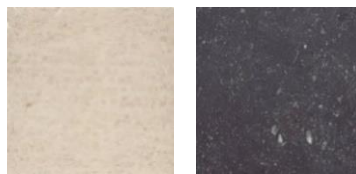
worden hierbij wederom voeg op voeg geplaatst en gelijmd op een waterdichtingsdoek. Standaard is er keuze tussen wit of grijs voegsel.

- Wijzigen in formaat, hoeveelheid, specifieke voegkleuren, legpatronen of vloertegels die gebruikt worden als wandtegels kunnen mits verrekening.

3.3. TABLETTEN

Ramen die niet aansluiten op de vloer, zijnde ramen op schoothoogte of ramen met een kleine opstand die niet leiden naar een terras, worden vierzijdig ingepleisterd.

Voor de ramen met een opstand naar het terras worden natuursteen tabletten voorzien met een handelswaarde van 260 €/m² (excl btw en plaatsing). Standaard worden type Mocca creme of blauwe hardsteen aangeboden:



3.4. BINNENDEUREN

Er worden tubespaan binnendeuren voorzien, uitgerust met een inox L-klink en inox deurbeslag. De waarde per deur bedraagt € 200 excl. BTW, geleverd en geplaatst. De deuren worden schilderklaar opgeleverd en dienen door de koper te worden afgewerkt.

Op aanvraag van de koper kan, mits meerprijs, eventueel een glazen deur worden voorzien tussen de nachthal en de leefruimte.

De draairichting van de deuren is volgens de architecturale plannen en kan in onderling overleg gewijzigd worden. De deuren worden geplaatst met inbegrip van de nodige deurbekleding en deurlijsten, volgens de voorschriften van de leverende firma en de plaatselijke brandweer.

De voordeur van ieder appartement is brandwerend en voorzien van een driepuntssluiting en cilinderslot.

3.5. KEUKEN EN BIJHORENDE TOESTELLEN

De keukeninstallatie wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van de keukenbouwer. De handelswaarde voor het leveren en plaatsen van het keukenmeubilair en toestellen bedraagt € 20.000 (excl. btw – incl. plaatsing) voor alle appartementen.

In deze handelswaarde zijn volgende elektrische toestellen inbegrepen: vaatwasser, combi-microgolfoven, koelkast met vriesvak, dampkap met koolstoffilter en inductiekookplaat.

De keuze van de keukenopstelling en -afwerking kan door de klant vrij gebeuren mits toestemming van de promotor. De promotor oordeelt steeds hoever de werken staan en hoever wijzigingen nog mogelijk zijn.

Inspiratie van mogelijke keukenopstellingen, afhankelijk van het type appartement:



3.6. VERWARMING EN WARM WATER

Er wordt gekozen om te verwarmen door middel van vloerverwarming. Vloerverwarming is een aangename manier van verwarmen die ervoor zorgt dat de vloer nooit koud aanvoelt. Het systeem werkt op lage temperatuur en is daarom ook milieuvriendelijker. Een bijkomend voordeel bij vloerverwarming is dat er geen muurvlakken verloren gaan voor het plaatsen van radiatoren.



De vloerverwarming werkt via een warmtepomp van het type lucht-water. Ieder appartement heeft een individuele binnenunit in de berging. De bijhorende buitenunits worden op de platte daken geplaatst boven het tweede en derde verdiep.

Wij garanderen dat de volgende temperaturen kunnen gehaald worden bij -8° C buitentemperatuur en 10 °C in het aanpalende appartement:

- Living – keuken - badkamer: 22° C
- Slaapkamers: 16° C

Productie van het warm water voor de keuken en badkamerkranen verloopt ook via de warmtepomp. Hiervoor is een opslagvat geïntegreerd in de warmtepomp.

3.7. SANITAIRE INSTALLATIE

De volledige installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en de normen van de water leverende maatschappij. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine en droogkast zijn voorzien.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, badkamerkast en toebehoren wordt een handelswaarde voorzien van € 10.000 (excl. btw). Deze waarde is toe te kennen aan materialen naar keuze van de klant.

Hyboma voorziet de plaatsing van 1 hangtoilet, 1 handenwasser, een dubbel badkamermeubel, een inlopdouche met glazen wand en een douchekraan.

Appartementen 01.03, 02.03 en 03.02 hebben een extra badkamer of douchekamer. Voor deze appartementen wordt er een hogere handelswaarde voorzien:

App. 01.03: € 13.805 (excl. btw)
App. 02.03: € 13.805 (excl. btw)
App. 03.02: € 10.562 (excl. btw)

In appartement 01.01 en 02.01 wordt een tweede toilet toegevoegd. Dit geldt voor zover deze keuzes door de koper zijn gemaakt.

3.8. ELEKTRICITEITSINSTALLATIE

Elke woongelegenheden beschikt over een individuele elektriciteitsmeter opgesteld in de tellerkasten in de inkom. Ieder appartement heeft tevens een individuele zekeringkast met voldoende automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. De volledige installatie wordt geaard en aan het einde van de werken wordt ieder appartement gekeurd door een erkend controleorganisme. De volledige elektrische installatie dient hierbij te voldoen aan alle normen van het AREI (het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De elektriciteitskeuring wordt aan het postinterventiedossier toegevoegd dat uiterlijk 6 maand na de oplevering overhandigd wordt aan de koper.

Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand besproken worden voor zover de stand van de werken dit toelaat.

In de privatieve binnenruimtes worden geen armaturen voorzien. Op de buitenterassen komt wel een armatuur dat gekozen wordt door de bouwpromotor. Type stopcontacten en schakelaars zijn eveneens door de bouwpromotor te kiezen.

Standaard is het volgende voorzien per ruimte indien aanwezig:

Ruimte	Schakelaar	Lichtpunt	Stopcontact	Andere
Inkom – nachthall	2	1	1	• 1 deurbel
Toilet	1	1	0	
Leefruimte (zit- en eethoek)	2	2	7	• 1 aansluiting TV (coax) + UTP + telefonie • 1 videofoon • 1 thermostaat
Keuken	2	2	3 boven werkblad	• 4 stopcontacten voor keukentoestellen: koelkast, dampkap, oven en vaatwas • 1 aansluitdoos kookplaat
Berging CV	1	1	1	• 1 stopcontact + voorziening wasmachine • 1 stopcontact droogkast • 3 stopcontacten Telenet/Proximus • 1 voeding ventilatie • 1 stopcontact voor de warmtepomp
Badkamer (per badkamer)	1	1	2	1 voeding met schakelaar naar spiegelverlichting of spiegelkast
Slaapkamer (per slaapkamer)	2	1	3	1 aansluiting TV + 2 UTP-poorten extra in de hoofdslaapkamer
Terras/ balkon	1	1	1	

Privatieve parkeerplaatsen+ voorziening voor laadpaal			1	Incl. verlichtingsarmatuur
Privatieve fietsbergingen	1	1	1	Incl. verlichtingsarmatuur

*** Installatie voorzien – Openzetten elektriciteit op aanvraag bij de syndicus**

Op de hoek van de Jozef Cardijnlaan en het wandelpad komt er een HS cabine te plaatsen door Fluvius.

Hiervoor zal een recht van opstal van 99 jaar gegeven worden aan Fluvius.

3.9. ZONNEPANELEN

Op het plat dak worden zonnepanelen geplaatst met de volgende vermogens, met als doel een E-peil van ongeveer E20 te behalen.

Voor EPB (met als doel) E20:

Gelijkvloers:

App 00.01: 900 WP
App 00.02: 1100 WP
App 00.03: 800 WP
App 00.04: 1200 WP

Eerste verdieping:

App 01.01: 1500 WP
App 01.02 : 800 WP
App 01.03: 1000 WP

Tweede verdieping:

App 02.01: 1900 WP
App 02.02: 900 WP
App 02.03: 1200 WP

Derde verdieping:

App 03.01: 1900 WP
App 03.02: 1900 WP

3.10. AANSLUITING NUTSVOORZIENINGEN EN TELLERS

Alle onderstaande aansluitingen worden aangevraagd en gecoördineerd door de promotor en worden tegen kostprijs met een coördinatie-fee van 10 % doorgerekend naar de koper: (de kosten hiervoor zijn geraamd op ± 3.500 €/appartement, excl. BTW)

- **Rioleringen:**
De algemene aansluitingskosten en bijkomende taxaties, abonnementen, vergoedingen...
- **Elektriciteit:**
De algemene aanleg- en aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de voedingskabel.
Extra privaatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en verrekening.
- **Water:**
De algemene aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de voedingsleiding en de hoofdteller.
Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel zal de tellerstand tegensprekelijk worden opgenomen. Vanaf deze datum tot wanneer de beheerder aangesteld is, zal het verbruik door de bouwheer aan de kopers worden aangerekend.
- **Telefoon - tv-distributie :**
Het leveren en plaatsen van de aftak-/introductiekabel tot in de berging van ieder appartement.
De aansluiting op het telefoonnet en het tv-distributienet zelf (zijnde de installatie van de modem in het appartement elf), zijn aan te vragen door de koper bij een leverancier naar keuze.

4. ALGEMENE VOORWAARDEN

4.1. PLANNEN

Indien minieme afwijkingen zich voordoen tussen het ontwerp en de definitieve plannen, zowel in min of in meer, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen, die in geen geval een eis tot welk danige schadevergoeding door één van de partijen kan rechtvaardigen. Het beeldmateriaal in dit lastenboek is tevens illustratief en kan afwijken van de werkelijkheid.

De architectuurplannen zijn de referentie voor de afmetingen en indeling van het gebouw. Voor de technieken worden individuele, technische plannen opgemaakt om een indicatie te geven aan de koper van wat waar geplaatst wordt. De effectieve uitwerking kan in realiteit afwijken indien de aannemer of werfleider dit nodig acht (bv. wanneer een stopcontact voorzien is t.h.v. een betonnen kolom).

4.2. LASTENBOEK

De voorziene afwerkingsmaterialen en handelswaarden worden in dit lastenboek opgenomen als geldende referentie, deze omschrijving heeft voorrang op de architectuurplannen.

De werken zullen door de aannemer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. In samenspraak met de architect behoudt de verkoper zich het recht voor het aanbrengen van wijzigingen in de keuze van de materialen (in zover deze veranderingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit). Dergelijke wijzigingen zullen zich in principe alleen voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, zoals het verdwijnen op de markt van voorziene materialen, onverzoenbare leveringstermijnen, gevolgen van overmacht, enz.

4.3. OPPERVLAKTE

Bij de beschrijving van de individuele units wordt op verschillende vlakken een onderscheid gemaakt tussen het netto vloeroppervlakte (NVO) en het bruto vloeroppervlakte (BVO).

Het netto vloeroppervlak is de ruimte tussen de binnenmuren, waar u als het ware kan staan, dit is de oppervlakte die u effectief kan gebruiken en waar u uw meubels etc. kan plaatsen. Deze oppervlakte is de basis voor het opmaken van de 10.000sten en de basisakte van het gebouw.

Het bruto vloeroppervlak is de totale oppervlakte waarvan u eigenaar bent. Deze telt eveneens de technische kokers mee, de binnen- en buitenmuren die tot uw appartement behoren,... Deze oppervlakte is relevant voor de verkoopovereenkomst en wordt dan ook op de verkoopplannen opgenomen.

4.4. ERELONEN

Het ereloon van architect, veiligheidscoördinator, energie- en ventilatieverslaggever en ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs.

4.5. WERFBEZOEKEN

De werf is enkel toegankelijk voor bevoegden zoals de werfleider en geregistreerde (onder)aannemers en dit tot aan de voorlopige oplevering. Indien de koper de werf wenst

te bezoeken, dient hij/zij hiervoor eerst contact op te nemen met de bouwpromotor of zijn werfleider om toestemming en begeleiding te verkrijgen. Hierbij dient de koper te voldoen aan alle veiligheidsvoorschriften. De werf betreden is steeds op eigen risico en wordt daarom ook tot een minimum beperkt.

4.6. WIJZIGINGEN

- De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren.
- Keuze van materialen van andere dan hier beschreven, kunnen aanleiding geven tot een verrekening.
- Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden medegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering eerst dient goed te keuren. Aan andere personen medegedeelde wijzigingen zijn niet van tel, evenals wijzigingen die niet schriftelijk bevestigd worden aan de bouwpromotor.
- Op alle uitgevoerde veranderingswerken of geschrapte werken wordt een kost van 20% aangerekend voor de administratieve, uitvoerings- en architectuurkosten.
- Werken die uitgevoerd worden door de koper of zijn aannemer kunnen pas na de voorlopige oplevering. Indien de koper of zijn aannemer reeds eerder materialen levert, is Hyboma niet verantwoordelijk voor deze materialen. Beschadiging of ontvreemding van materialen die voor de voorlopige oplevering door de koper geleverd worden, zijn op eigen risico.
- Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van de opleveringsdatum. Iedere schijf van meerwerken t.w.v. € 400 (excl. btw) geeft aanleiding tot minimum 1 extra werkdag uitvoeringstermijn. Afhankelijk van de gekozen meerwerken, kan de promotor oordelen om deze uitvoeringsperiode nog extra te verlengen, maar dit gebeurt dan eerst in overleg met de koper.

4.7. OPLEVERING

- Het geheel is op te leveren, bezemschoon, met verwijdering van alle grof puin en afval.
- Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald.
- Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.
- De koper mag eigen werken met eventuele eigen aannemers pas uitvoeren ná de voorlopige oplevering. Indien de koper of zijn aannemer de eigen werken eerder aanvat, zal dit resulteren in het accepteren van het bevonden goed en zal het pand aldus als voorlopig opgeleverd aanschouwd worden.

4.8. ZETTINGEN

Zettingen van het gebouw: de krimp- en zettingsbarsten zijn normale zettingen veroorzaakt door het gebouw en geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. De verkoper is niet verantwoordelijk voor schade ten gevolge van krimp in combinatie met te vroegtijdig schilderen of behangen van de koper.

4.9. AFWERKING

Het schildervlak maken van de muren en plafonds is te voorzien bij de schilder- of behangwerken. Schilder- en behangwerken, gordijnen, kasten, meubilering en andere afwerking zijn ten laste van de koper. Voor deze werken kan de koper indien gewenst beroep doen op Hyboma, die hiervoor steeds eerst een offerte voorgelegd ter goedkeuring.

Opgemaakt te op in twee exemplaren, waarbij elke partij verklaart een versie te hebben ontvangen.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De koper(s)

De verkoper

NOTITIES

[illegible]



Villa Cardijn

