

INHOUDSTAFEL

| | | | |
|--|-----------|---|----|
| VOORWOORD | 62 | 3.3.8.1.3.8.1. Ramen en deuren in aluminium of PVC..... | 74 |
| 1.1. PROJECTTEAM | 63 | 3.8.1.1.3.8.1.1. Deuren..... | 74 |
| 2.2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT | 64 | 3.8.1.2.3.8.1.2. Gordijnkasten | 74 |
| 3.3. BOUKUNDIG LASTENBOEK | 66 | 3.8.1.3.3.8.1.3. Metalen schrijnwerk | 75 |
| 3.1.3.1 Afbraak en voorbereidende werken | 66 | 3.8.1.4.3.8.1.4. Aanvering inkomhal/lifthal | 75 |
| 3.2.3.2 Ondergrondse ruwbouwwerken | 66 | 3.8.1.5.3.8.1.5. Schuilenwerken..... | 75 |
| 3.2.1.2.1 Funderingen..... | 66 | 3.8.1.6.3.8.1.6. Diversen | 75 |
| 3.2.2.3.2 Ondergrondse ruwbouwstructuur | 66 | 3.8.1.7.3.8.1.7. Buitenaanleg..... | 75 |
| 3.2.2.3.3.2 Ondergrondse metsezelwerk | 66 | | |
| 3.2.4.3.2.4 Voorzieningen tegen opstijgend vlocht..... | 66 | | |
| 3.2.5.3.2.5 Rioleringssetten | 66 | | |
| 3.3.3.3 Bovengrondse bouwwerken | 66 | | |
| 3.3.1.3.1 Draagstructuur | 66 | | |
| 3.3.2.3.2 Dragende wanden | 67 | | |
| 3.3.3.3.3 Gevels | 67 | | |
| 3.3.4.3.4 Thermische isolatie | 67 | | |
| 3.3.5.3.5 Akoustische isolatie | 67 | | |
| 3.3.6.3.6.1 Vloeren | 67 | | |
| 3.3.1.3.6.1. Gemeenschappelijke delen | 73 | | |
| 3.6.2.3.6.2 Privatieve delen | 73 | | |
| 3.7.3.7 Wandafwerking | 73 | 3.6.2.3.6.2.2 Appartementen zullen bezemschoon worden | 80 |
| 3.7.1.3.7.1. Platte daken | 68 | 3.15.4.15 Zetting van het gebouw | 80 |
| 3.3.2.2.3.3.7.2. Helende daken | 68 | 4.16.4.16 Volmacht | 80 |
| 3.3.3.3.3.7.3. Dakleiding boven parkeergarage | 68 | 4.17.4.17 Tegenstrijdigheden | 81 |
| 3.3.7.4.3.3.7.4. Dakafvoeren | 68 | | |
| 3.3.8.3.8 Buitenschrifwerk | 69 | | |
| 3.8.1.3.8.1 Binnenschrifwerk | 74 | | |
| 3.8.1.1.3.8.1.1. Deuren..... | 74 | | |
| 3.8.1.2.3.8.1.2. Gordijnkasten | 74 | | |
| 3.8.1.3.3.8.1.3. Metalen schrijnwerk | 75 | | |
| 3.8.1.4.3.8.1.4. Aanvering inkomhal/lifthal | 75 | | |
| 3.8.1.5.3.8.1.5. Schuilenwerken..... | 75 | | |
| 3.8.1.6.3.8.1.6. Diversen | 75 | | |
| 3.8.1.7.3.8.1.7. Buitenaanleg..... | 75 | | |
| 4.4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN | 76 | | |
| 4.14.1 Algemeen | 76 | | |
| 4.2.4.2 Plannen | 76 | | |
| 4.3.4.3 Materialen, installaties of verwerking | 76 | | |
| 4.4.4.4 Projectteam | 76 | | |
| 4.5.4.5 Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de | 76 | | |
| werken, uitvoeringswaborg | 76 | | |
| 4.6.4.6 Erelonen, architect, ingenieur, technische studies | 77 | | |
| 4.7.4.7 Wijzigingen | 77 | | |
| 4.8.4.8 Merfurende aannemers, (niet aangesteld door de | 78 | | |
| Bouwheer/verkoper) | 78 | | |
| 4.9.4.9 Toegang tot de werf | 78 | | |
| 4.10.4.10 Taksen en belastingen | 78 | | |
| 4.11.4.11 Aansluitingen & tussenvoorzieningen | 78 | | |
| 4.12.4.12 Stedenbouwkundige vergunning | 79 | | |
| 4.13.4.13 Oplevering | 79 | | |
| 4.14.4.14 De appartementen zullen bezemschoon worden | 80 | | |
| ongeleverd met verwijdering van puin en afval | 80 | | |
| 4.15.4.15 Zetting van het gebouw | 80 | | |
| 4.16.4.16 Volmacht | 80 | | |
| 4.17.4.17 Tegenstrijdigheden | 81 | | |



VOORWOORD

Dit verkoopstalenboek heeft tot doel de kopers van een appartementen een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw.

Als promotor hebben wij de ligging van het bouwperceel optimaal bereikt om een kwalitatief hoogstaand woonproject te ontwikkelen. Bereikbaarheid, groen, rust, veiligheid, degelijkheid, hoge afwerking, grootschalig en kwalitatief architectuurconcept, zijn enkele van de elementen die het ontwerp van De Schom bepalen.

“Duurzaam bouwen, is bouwen voor de toekomst”, is het centrale thema van het project. Het bouwproject werd zowel op bouwtechnisch als op architecturaal vlak grondig bestudeerd. De architectieve planopbouw, de binnenvindeling, de doordachte keuze van materialen en een gecontroleerde uitvoering staan borg voor een optimaal comfort en wongenot.

Van harte welkom in De Schom!

1. PROJECTTEAM

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| BOUWHEER/PROMOTOR | Moretus Groep NV | ARCHITECT |
| Buxiuslaan 18 2940 Stabroek www.moretusgroep.be | | Architectenbureau Louis Caron Campus Blaaron 480 2380 Turnhout |
| GRONDEIGENAAR | Moretus Vastgoed Comm.V | NOTARIS |
| | Buxiuslaan 18 2940 Stabroek | Didier Marynen Hoogeind 33 2940 Stabroek |
| WERFCOORDINATIE | INFO & VERKOOP | BouwExperts BV |
| | | Putsesteenweg 93 2920 Kalmthout info@bouwexperts.be |

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Residentie De Schom is een hedendaags appartementengebouw, bestaande uit 26 comfortabele appartementen, gelegen aan de ring van Lier en op wandafstand van het stadscentrum. De stijlvolle appartementen met privétuinen en ruime terrassen, zijn voorzien van alle faciliteiten, die wonen zorgeloos en aangenaam maken.

De appartementen variëren in oppervlakte van 64m² tot 126m² en beschikken over één tot twee slaapkamers. De gelijkvloerse appartementen beschikken over een privé-tuin.

Het terrein wordt met groen afgeschermd van de ring. Verder zijn er individuele fietsenstallingen. De kinder-verdieping's vanuit de woonlagen in de lift toegankelijk en is uitgerust met 29 autoaanplaatsen en private beregatissen. Verder wordt er een menschappelijke huisvuilverberging voorzien.

2. BENADERENDE OPPERVLAKTEN VAN DE APPARTEMENTEN:

| APPARTEMENT | OPPERVLAKTE | OPPERVLAKTE TERRAS | SLAAPKAMERS | APPARTEMENT | OPPERVLAKTE | OPPERVLAKTE TERRAS | SLAAPKAMERS |
|-------------|-------------------|--------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------|
| 0.1 | 86 m ² | 10 m ² | 2 | 2.1 | 94 m ² | 7 m ² | 2 |
| 0.2 | 67 m ² | 10 m ² | 1 | 2.2 | 83 m ² | 8 m ² | 2 |
| 0.3 | 86 m ² | 10 m ² | 2 | 2.3 | 84 m ² | 8 m ² | 2 |
| 0.4 | 62 m ² | 10 m ² | 1 | 2.4 | 84 m ² | 9 m ² | 2 |
| 0.5 | 84 m ² | 10 m ² | 2 | 2.5 | 83 m ² | 8 m ² | 2 |
| 0.6 | 62 m ² | 10 m ² | 1 | 2.6 | 81 m ² | 8 m ² | 2 |
| 0.7 | 93 m ² | 10 m ² | 3 | 2.7 | 89 m ² | 8 m ² | 2 |
| 1.1 | 94 m ² | 7 m ² | 2 | 2.8 | 73 m ² | 10 m ² | 2 |
| 1.2 | 84 m ² | 8 m ² | 2 | 3.1 | 107 m ² | 32 m ² | 2 |
| 1.3 | 84 m ² | 8 m ² | 2 | 3.2 | 75 m ² | 32 m ² | 1 |
| 1.4 | 85 m ² | 8 m ² | 2 | 3.3 | 126 m ² | 34 m ² | 2 |
| 1.5 | 83 m ² | 8 m ² | 2 | | | | |
| 1.6 | 81 m ² | 8 m ² | 2 | | | | |
| 1.7 | 76 m ² | 8 m ² | 2 | | | | |
| 1.8 | 77 m ² | 10 m ² | 2 | | | | |

3. BOUWKUNDIG LASTENBOEK

3.2.3 Ondergronds metselwerk

De scheidingswanden tussen privaatieve en gemeenschappelijke delen, evenals de scheidingen tussen de ondergrondse lokalen onderling worden uitgevoerd in betonblokken—dikte en druksterke volgens de richtlijnen van de ingenieur stabilitet—dese worden achter de hand gevoegd.

3.2.4 Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtshermen voorzien.

3.2.5 Ondergrondse ruwbouwwerken

3.2.5.1 Rioleringsnetten

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen.

3.2.5.2 Draagende wanden

Alle buizen en hulpsluitingen voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in polyethylène of PVC. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in PVC. In de ondergrondse niveaus worden de PVC rioleringsstelsel zichtbaar opgehangen, zodanig dat een voudige controle steeds mogelijk blijft. Het rioleringssysteem onder of in de funderingsplaats is uitgevoerd in polyethylène met gelaste verbindingen. Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de nodige doorvoeren voor het binnenbrengen van de nutsleidingen aangebracht en waterdicht afgewerkt. Het rioleringssysteem wordt aan een keuring onderworpen voor oplevering.

3.3 Bovengrondse bouwwerken

3.3.1 Draagstructuur

De gans structuur van het gebouw wordt berekend door een ervaren bureau van ingenieurs stabilitet. De structuur zal een combinatie zijn van verschillende materialen zoals gewapend beton,

3.2.1 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabilitet, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoeken en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. Conform het "Algemeen Reglement op de elektrische installatie" wordt een aardingsstus onder de fundering aangebracht.

3.2.2 Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele bewerkingen, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. De lifti- en trapkern zijn voorzien in gewapend beton en/of metselwerk.

3.3.2 Gevels

De gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in parament-metselwerk. De keuze van de gevelsteen, metselwerk-verband en accenter worden bepaald door de verkoper in samenspraak met het projectteam.



3.3.4 Thermische isolatie

Alle vloeren, daken en gevels worden voorzien van de nodige thermische isolatie om te voldoen aan de geldende energie pres-tatieregeling (EPB). Het streepje voor deze appartementen is een E-peil van 40 wat voldoet aan de huidige doelstellingen waar-door u als koper zeker bent van een laag energieverbruik.

3.3.5 Akustische isolatie

De akoestiek in het gebouw meer bepaald de lucht- en contact-geluidisolatie tussen ruimten, de geluidisolatie van de gevel en van de technische installaties, is volledig conform de Belgische Norm. Om normaal akustisch comfort (conform de basisonnorm te verzekeren) worden volgens de aanduiding op het plan de scheidingswanden tussen appartementen ontdubbeld uitgevoerd met plaatsing van een daarvoor geschikte geluids-isolatie ertus-sen.

De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd op een akoestische en thermische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren (op de gelijkvloerse verdieping wordt enkel chape op thermische isolatie voorzien, aangezien men zich boven de kelder bevindt). Rondom de chape wordt tegen de muren eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat chape en alwervlagen volledig onafhankelijk zijn.



3.3.6 Rook- en verlichtingskanalen
Kanalen worden voorzien voor:

- > Afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht
- > Verlichting van badkamer, W.C., Keuken en berging in het appartement, via een ventilatiesysteem volgens de studie van de energiedeskundige
- > Geen afvoer voor dampkap, er dient gewerkt te worden met een dampkap met koolstoffilter
- > Geen afvoer voor droogkast (indien gewenst kunnen de kopers een condenserende droogkast gebruiken)

Type en kleur van de pannen worden gekozen door het projectteam.

De daken van de dakkapellen worden waterdicht gemaakt met roofing, TPO of zink.

3.3.7 Dakwerken

3.3.7.1. PLATTE DAKEN

Allgemeen opbouw:

- > draagstructuur
- > waterdichting
- > Eventuele bescherming van de dakhuid: Op de waterdichting boven de ieder wordt, op de delen die uit de bovenbouw uitsnijden, een beschermende laag beron geplaatst om onbedoelde perforaties van de waterdichting te helpen voorkomen.

3.3.7.4. DAKAFVOEREN

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in gepatineerd zink. De niet-zichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof. De terrassen worden aangesloten op de riolering.

3.3.7.2. HELLENDE DAKEN

De hellende daken worden uitgevoerd met keramische pannen met alle nuttige of noodzakelijke toebehoren zoals nok- en geveld-

3.3.8 Buitenschrijnwerk

3.3.8.1. RAMEN EN DEUREN IN ALUMINIUM OF PVC

De buitenramen en de buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium- of PVC profielen (kleurkeuze door de promotor in overleg met de architect). Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. Alle ramen en/of deuren hebben een dorpel in blauwe hardsteen of aluminium, uitgezonderd indien de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt. Alle beglaazing in de woongedeelten wordt uitgevoerd in super isolerende dubbele beglaazing (U -waarde 1,0 W/m²K). Het project volgt aan de nieuwe glasnorm NBN S23-002.

3.3.8.2. BORSTWERINGEN AAN TERRASSEN EN TERRASSCHEIDINGEN

Alle terrasselementen en -scheidingen worden uitgevoerd in gelakt metaal of aluminium op basis van de geldende veiligheidsnormen. De architect zal, in samenspraak met het bouwteam de vormgeving, de kleur en de oppervlaktestructuur bepalen. Muurafdekstenen, indien van toepassing, zijn voorzien in hardsteen, architectonisch beton of aluminium afdekkappen.

3.3.8.3. ONDERGRONDSE GARAGE

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien van een garagedeuren met een afstandsbediening via een individuele zender (1 zender per auto/aanplaats).

Bedieningspanelen:

- > Op de gelijkvloerse verdieping: een digitale stand aanduiding en richtingspilen.
- > Bij elke stopplaats op het bordes: één drukknop

gaat de poort automatisch open door middel van detectie van het voertuig.

3.3.8.4. TERRASSEN

De terrassen, uitkragend op de gevels, worden eventueel uitgevoerd in geprefabriceerd beton. Kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens de keuze van het projectteam.

3.4 Technische installaties

3.4.1 Videotoon en deurpener

Aan de algemene inkom wordt een bel en videotoon geïnstalleerd alsook een gheen van brievenbusjes. Daarnaast wordt elke privé inkom voorzien van een bel. In elk appartement wordt nabij de inkomdeur, een binnenvoort voorzien met luistspreek, microfoon, video en drukknop.

3.4.2 Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over een aantal ruime, moderne liften voor -zien met een kooi conform de Europese richtlijnen. Deze liften zijn rolstoeltoegankelijk.

De liftkoien en kooiliften worden afgewerkt in harmonie met de lifthal.
Bedieningspanelen:

- > Op de gelijkvloerse verdieping: een digitale stand aanduiding en richtingspilen.
- > Bij elke stopplaats op het bordes: één drukknop

3.5 Elektriciteit

3.5.1 Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleidende maatschappij en het Algemeen Reglement op de gebouw zal de gans installatie, zowel privaat als gemeen de len, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle organisme. De verslagen van deze keuring worden opgenomen in het post-interventiedossier.

automatische deuropener van de algemene inkomdeuren. De drukknop van de belrichting aan de algemene inkomdeuren geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privaat dielen, behoudens een terrasverlichting, volgens de keuze van het projectteam.

De volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

Eetkamer/Salon

- > 2 lichtpunten met elk 2 bedieningen
- > 6 dubbele stopcontacten TV en Data-aansluiting
- > videofoon

Keuken

- > 1 lichtpunt met 1 bediening, 3 dubbele stopcontacten.
- > Stopcontact vatwater
- > Stopcontact koekpakt
- > Stopcontact dampkap
- > Stopcontact oven
- > Stopcontact koelkast
- > Stopcontact diepvriezer

3.5.3 Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, welke opegesteld wordt in een gemeenschappelijk meterkanaal. De individuele verdeelborden staan in het appartement. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type. Een volledige videofoon verbonden met de inkom op het gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de

Kelderberging

Berging

- > 1 lichtpunt met deurschakelaar (gemeenschappelijke teller)
- > Stopcontact TV+node
- > Stopcontact wasmachine en droogkast
- > Stopcontact CV ketel en ventilatieunit
- > 1 lichtpunt met 1 bediening

3.5.4 Sanitaire installatie

Alle leidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in aluminium/ Vernet Polyethyleen buis. Alle afvoeren in de apparte-

menten worden uitgevoerd in PVC bestand tegen hoge temperatuuren. De gans installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij uitgevoerd met inbegrip van

de nodige afsuttkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging in het appartement (volgens plan).

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaaltiteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. Bij tijdelijke beschutting zal de koper zelf een keuze maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de Bouwnieuwenverkoper.

In de basisaankoopsprijs van het appartement is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen. Voor elk appartement is er een basisopstelling opgemaakt. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaats moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening voor

Berging

Toilet

- > 1 lichtpunt met 1 bediening

Badkamer

- > 2 lichtpunten met 1 bediening
- > 2 enkele stopcontacten+voeding badkamermeubel

Hal

- > 1 lichtpunt met 2 bedieningen
- > 1 stopcontact

Terras

- > 1 lichtpunt met 1 bediening binnen in de woning.

Slaapkamer 1

- > 1 lichtpunt met 1 bediening
- > 3 dubbele stopcontacten TV en Data-aansluiting

Slaapkamer 2

- > 1 lichtpunt met 1 bediening
- > 2 enkele stopcontacten en 1 dubbel

ticuliere handelswaarde voor de levering van de tegels is 30 €/m² (excl. BTW) en voor de plinten 9 €/lm (excl. BTW). Er kan gekozen worden voor parker indien tijdig beslist en tegen verrekening van de kosten.

wijzigingen worden gevraagd, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing keukens excl. BTW:

- > € 6.000 per appartement

> € 6.000 per appartement

3.6 Afwerking

3.6.1 Vloeren

3.6.1.1 GEMEENSACHAPPELUKE DELEN

De gelijkvloerse irkonhal en de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen worden afgewerkt met tegelvloeren voorzien met de nodige aangepaste plinten. In de inkroming op de gelijkvloerse verdieping wordt een ingewikkelde vloernat voorzien. De vloer zal gekozen worden door het projectteam in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentiële karakter van het gebouw.

De trappen worden voorzien in grijs préfab beton met ingewerkte antislipneuzen.

3.5.7 Keukentrappen

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keukentrappentrappe met een kastenensemble, een inox spoelbak en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

Bij een tijdelijke beslissing kan de koper zelf de keukentrappen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de Bouwheer / Verkoper. Indien er aan de basisinstalling

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met de volgende temperatuur: Bij een buitentemperatuur van -10 graden C.

Particuliere prijzen voor levering van sanitaire toestellen excl. BTW:

- > € 3.000 per appartement

> € 3.000 per appartement

3.5.5 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding zijn individueel op gas. De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Op de op plan aangeudeerde plaats wordt een gesloten condenseerde hoog rendement (HR) Top wandgasketel geplaatst, geluidsarm en economisch door zijn atmosferische brander net een modulatie van 30% tot 109% vermogen met weersafhankelijke sturing met buitenvoeler. Deze gecombineerde condenserende wandgasketel presteert een warmwaterproductie van +/- 17 l/min, bij een temperatuursverschil van in- en uitstromend water van 25°C.

Alle appartementen worden uitgerust met vloerverwarming, en dit in elke ruimte. Alle wanden zullen hierdoor vrij blijven waardoor een voldoende benutting van de oppervlakte van het appartement mogelijk is.

het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk. Een verrekening zal worden opgesteld door de Bouwpromotor/aannemer.

Particuliere prijzen voor levering van sanitaire toestellen excl. BTW:

- > € 3.000 per appartement

> € 3.000 per appartement

3.5.6 Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem voorzien volgens de studie van de energiedeskundige met luchtovervoer (pulse) in de leefruimte en de slaapkamers en mechanische afzuiging (extractie) in de natte ruimtes zoals de keuken, de badkamer, het toilet en de wasruimte. De technische omschrijving wordt opgenomen in de FFB studie. Dit individueel ventilatiesysteem zal geplaatst worden in de privéberging in uw appartement.

3.5.7 Keukentrappen

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keukentrappentrappe met een kastenensemble, een inox spoelbak en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

Bij een tijdelijke beslissing kan de koper zelf de keukentrappen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de Bouwheer / Verkoper. Indien er aan de basisinstalling

ticuliere handelswaarde voor de levering van de tegels is 30 €/m² (excl. BTW) en voor de plinten 9 €/lm (excl. BTW). Er kan gekozen worden voor parker indien tijdig beslist en tegen verrekening van de kosten.

Bij tijdelijke beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de Bouwheer/Verkoper. Voor keuze van tegels en/of parket met een hoge handelswaarde zal een verrekening gebeuren. Bij bijzondere legatpatronen of tegelformaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van de plaatsingseisen welke afwijken van de gewone standaard vloertegel 30x30 cm of 45x45 cm, geplaatst in recht verband, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

In de slaapkamers en voorkomend geval nachthal van de appartementen wordt een chape voorzien, behoeft niet een laminaat en rondom voorzien van een plint. De particuliere handelswaarde voor levering van zachte vloerbedekking is € 30/m² (excl. BTW) en voor de bijhorende plinten € 10/lm (excl. BTW). Eveneens kan de koper zelf tijdelijke beslissing een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de Bouwheer/Verkoper.

3.7 Wandafwerving

3.7.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomballen, de lifthallen op de bovengrondse verdiepingen en de trappenhuisen worden bepleisterd en afgewerkt met meelangs schilderwerk. De kleuren worden bepaald door het projectteam. Voor de wanden van de ondergrondse verdieping worden de meestal verkeren opgevoegd en de wanden in beton krijgen geen verdere aferwing.

3.7.2 Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd – hetzij d.m.v. bezetting op de snelbouw metstelwerken – hetzij door het voorzien van een glad afgestreken gyproc. De voorbereidende werken voor het schilderen van de muren maken geen deel uit van dit bestek.

In de badkamer worden standaard 10m^2 wandtegels voorzien voor de afwerving van de douchewanden. De particuliere handelswaarde voor levering van de wandtegels bedraagt € $30/\text{m}^2$ (excl. BTW). Bij bijzondere plaatingspatronen of tegelformaten en formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatssessies kunnen we afwijken van de gewone standaard wandtegel $15\text{x}15\text{ cm}$ tot $30\text{x}60\text{ cm}$, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs. Plaatsen van decoratieve strips of mozaïek zalt telkens voorwerp zijn van een verrekening die ten goedekeuring aan de koper zal worden overgemaakt voor de uitvoering.

3.8 Plafondafwerkung

De plafonds van de appartementen worden afhankelijk van de ondergrond gespieleerd of bekleed met een gipskartonplaat. De plafonds van de gelijkvloerse inkomhallen en de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen worden uitgewerkeld en geschilderd opgeleverd. De onderkant van de prefab trappen worden geschilderd.

Noot: de onderzijde van de vloerplaten in de keider blijft in het ton net zichtbare voegen zonder verdere afwerving.

3.8.1 Binnenschrifwerk

3.8.1.1. DEUREN

- > De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende EI 30 schilderdeuren, inbraakwerend gevat in een houten omlijsting en voorzien van een driepunt slot met veiligheidscilinder en kijkglas. De inkomdeur wordt aan de buitenzijde uniform afgelakt volgens de kleurkeuze van het projectteam.
- > Ze wordt voorzien van een kruk aan de binnenzijde en een vaste knop in aluminium aan de buitenkant. Deze deuren kunnen niet worden gewijzigd door de kopers.

De binnendeuren in de appartementen worden standaard uitgevoerd in vlakke tubespan schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

Indien tijdig aangevraagd kan de koper de privaatieve deuren wijzigen door een andere keuze te maken in de toonzaal van de door de verkoper/promotor aan te huisden leverancier. In dit geval worden de nu voorzien deuren in mindering gebracht voor een bedrag van 180 €/deur.

De deuren van de privaatieve ondergrondse bergingen zijn eveneens vlakke schilderdeuren, gevat in een stalen of houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk. Het licht in de berging gaat automatisch aan via een deurcontact.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de rigorende brandveenvoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien, afgeschilderd volgens de instructies van het projectteam.

3.8.1.3. METALEN SCHRUNWERK

De trapleuningen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in metalen – hetzij d.m.v. een poedercoating in een aangepaste kleur – en afgewerkt met een poedercoat laag in zwart gecoat staal met bovenbuis waartegen gasstraat wordt gespannen in met zwarte kunststof overtrokken staaldraad.

3.8.1.4. AFWERKING INKOMHAL/LIFTHAL

De inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping naar de inkomhal is voorzien van veiligheidsglas, deurpomp en slietrekker. Deze deuren worden beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

3.8.1.5. SCHILDERWERKEN

Het inkomgdeel, het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd volgens afwerving en kleur naar de keuze van het projectteam.

Noot: alle deuren worden langs de zijde van de gemeenschapselijke delen geschilderd in een kleur door het projectteam bepaald.

3.8.1.6. DIVERSEN

In de appartementen wordt onderaan tussen de raamdagkanten van alle ramen met een borstwering een natuursteen of composit raamtafel geplaatst.

De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

3.8.1.7. BUITENAANLEG

Verharding, beplanting en verlichting zullen aangelegd worden volgens het ontwerp van de landschapsarchitect in de voortuin-

4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

4.1 Algemeen

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

- > De plannen hechtend aan de basisakte en in voor komend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkopakte.
- > Dit lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- > De notariale basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

4.2 Plannen

De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. De plannen werden te goedertrouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De appartementen worden gebouwd volgens deze plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gesvolge van stabiliteits- of technische studies. De verschillen welke zouden kunnen komen, heizij in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst, op één of andere wijze kunnen wijzigen of aanleiding kunnen geven tot een eis tot schadevergoeding door één der partijen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als „circa“-maten.

Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve, esthetische, stabilitet- akoustische en/of technische redenen van algemeen belang zijn toegepast zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Voor wat betreft de afwerking van het gebouw en de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen en de afbeeldingen in de brochure als louter indicatieve beschouwen.

4.3 Materialen, installaties of verwerking

De kwaliteit en het concept zijn principieel vast. De Bouwheer/Verkoper behoudt zich het recht voor om de hiernader beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan te wijzigen in overleg met het projectteam, zonder de kwaliteit te schaden.

4.4 Projectteam

Leden van het Projectteam kunnen door de Bouwheer/Verkoper vervangen worden.

4.5 Prijschommelingen van lonen en materiaal tijdens de werken, uitvoeringswaarborg

De verkoopsprijs zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegestaan worden voorvloeiend uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betalling of andere redenen voorzaakt door de koper. Tot de voorlopige oplevering worden de werken gedeekt door een 100% bankgarantie conform de wettelijke bepalingen ter zake.

In het verkoopslastenboek wordt melding gemaakt van «particuliere handelwaarden» voor levering of levering en plaatsing. Hieronder dient verstaan te worden de particulaire verkoopprijs op het moment van de uitvoering van de werken, exclusief BTW, bij een door de Bouwheer/Verkoper aangewezen leverancier en/of plaatser.

Voor wat betreft de afwerking van het gebouw en de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen en de afbeeldingen in de brochure als louter indicatieve beschouwen.

4.6 Erelonen architect, ingenieur, technische studies

Het ereloon van de architect, ingenieur en/of de studiebureau is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen gevraagd door de koper. Hier voor kan een bijkomend ereloon aan de koper worden aangerekend.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangesteldenden door de koper, dus anderen dan de hiervoor vermelde architect en ingenieur en/of studiebureau, zijn ten laste van de koper.

4.7 Wijzigingen

Dit lastenboek is met de nodige nauwkeurigheid opgesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voorvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nuchterlijkheden. De Bouwheer / Verkoper behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering of indien dit om praktische, constructieve of andere noodzakelijke technische redenen nuttig of noodzakelijk wordt beacht, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkoopslastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de Bouwheer/Verkoper hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werkplanning. De kostprijs van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de Bouwheer/Verkoper, de hoofdaannemer of mogelijk de onderaannemer van een bepaald lot. Voor elke planwijziging wordt € 500 ereloon in rekening gebracht voor de architect.

Mondeling toegezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziende handelswaarde valt, toch een suppletieve plantingskost kan aangerekend worden. Bepaarde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.

In dit verkoopslastenboek zijn alle afwerkings duidelijk opgegeven.

De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit verkoopslastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het verkoopslastenboek genoemd werd en door de Bouw-heer/Verkoper ondertekend.

De koper stelt de Bouwheer/Verkoper in de mogelijkheid om zijn verbiennis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elke verzoek door de Bouwheer/Verkoper tot hem gericht in verband met de toestandkoming van het door hem aangegekte kavel. Indien geen antwoord gevormuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de Bouwheer/Verkoper of dat de koper de vrijheid laat aan de Bouwheer/Verkoper betreffende keuze van materialen, kleuren, enz.

4.8 Werfvreemde aannemers (niet aangesteld door de Bouwheer/Verkoper)

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorzieningstekening niet wenst te laten uitvoeren door de Bouwheer/Verkoper (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en mag al geplaatste bestellingen, uitvoeringen en de werkplanning niet in het gedrang brengen) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren.

4.10 Taksen en belastingen

De kosten van registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de Bouwheer/Verkoper uit het contract kunnen genomen worden. Indien de koper, zonder weten van de Bouwheer/Verkoper, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed voordat de voorlopige oplevering plaatsvond, geldt dit als de aanvaarding van de voor-

lopige oplevering van zijn privaatieve delen. De Bouwheer/Verkoper wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de kopers voor wat betreft zijn werk.

In gebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

4.9 Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen is de toegang tot de bouwplaats ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezend is van de Bouwheer/Verkoper of van de architect of projectleider en dit uitsluitend tijdens de werken.

Het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebuuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de Bouwheer/Verkoper of diens aangestelde, noch de aannemer of architect.

4.10 Taksen en belastingen

De kosten van registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

4.11 Aansluitingen & nutsvoorzieningen

De aankoppeling-, aansluitings-, plaatings-, indienststellings-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas,

elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) en de diensten van onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de dienstleidingen ofwel aan de Bouwheer/Verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel recht-streeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en gewoonten van de lokale maatschappijen.

De aankoppeling-, aansluitings-, plaatings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal appartementen.

Voor de organisatie van alle aansluitingen rekent de aannemer/promotor 10% aan als coördinatievergoeding. Het gebruik van verbruiken voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezend is van de Bouwheer/Verkoper of van de architect of projectleider en dit uitsluitend tijdens de werken.

Het eventuele verbruik, nodig voor het individuel droogstoken van het appartement voor de plaatsting van onder andere parket, tegels- en badkamermeubelen, binnendeuren is niet in de verkoopprijs inbegrepen. De individuele meters voor gas, water en elektriciteit zullen onmiddellijk op naam van de klant gezet worden.

Het definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Bij de voorlopige oplevering overhandigt de Bouwheer/Verkoper een afrekening aan de koper. Als deze voldaan is wordt de sleutel overhandigd en kan de woning in gebruik genomen worden.

4.12 Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor de Residentie werd afgeleverd door de stad Lier.



Vanaf de dag van de voorlopige oplevering verbindt de koper er zich toe de woning te verzekeren.

4.14 De appartementen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrokken van het appartement, uitvoeren van de schilderwerken) door de koper zal gelden als stiltzijdende oplevering en inbezitname van dit eigendom.

De sleutels worden, bij oplevering, overhandigd aan de koper nadat alle facturen voldaan zijn.

4.15 Zetting van het gebouw

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene gedetailleerde zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voorvliegen uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie- of uitvoeringsfout op de Bouwheer/Verkoper, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten, zal de koper voor zijn rekening nemen.

4.16 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de Bouwheer/Verkoper om namens hen de statuten van het gebouw te wijzigen of te verbeteren, en te dien einde alle akten te ondertekenen, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun privaatief.

De koper zal op een eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder van de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, enz. of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz.

Door ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper aan de Bouwheer/Verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

4.17 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werkten die niet expliciet vermeld staan in voormelde beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat eventueel ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet tot de verkooopratis, evenals de omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 27 september 2019 en het bestaat uit 23 pagina's.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en onderdeeld door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een onderschiktend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in dit verkooplastenboek vermeld is.

