

SQUARE
GARDEN



DROGENBOS

VI **VAN LOOY**
BOUWGROEP



VERKOOPLASTENBOEK
DIENSTENRUIMTES

PROJECT : RESIDENTIE NOLA DROGENBOS

Bouwheer-promotor



Van Looy Bouwgroep nv.
Rijmenamseweg 83 A
B-2820 Bonheiden
Tel. 015/52 77 05 Fax. 015/52 77 06

Ontwerpers-Architecten

Studiebureau W.J. en M.C. Van Campenhout
Nieuwelaan 123
1853 Grimbergen
Tel. [02 263 00 60](tel:022630060)

Basisakte en juridisch statuut

Notaris Goovaerts Eline
Goswin de Stassartstraat 9
2800 Mechelen
Tel. 015/28 90 20 Fax. 015/21 9016

Verkoop



Van Looy Bouwgroep nv
Rijmenamseweg 83
B-2820 Bonheiden
Tel. 015/52 77 05 Fax. 015/52 77 06

HOOFDSTUK 1

01.01. Inleiding

Residentie NOLA is een uniek gelegen nieuwbouwproject bestaande uit 16 appartementen en 5 dienstenruimtes, gelegen in het woonproject "SQUARE GARDEN" te Drogenbos, grenzend aan de Grote Baan en de Driekoningenstraat te Drogenbos.

Het geheel werd ontworpen door architectenbureau Van Campenhout uit Grimbergen.

De werken zullen uitgevoerd worden overeenkomstig dit lastenboek, onder leiding van voornoemd architectenbureau volgens de regels der kunst.

De bouwheer – promotor behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect en/of de stabiliteitsingenieur, wijzigingen aan te brengen aan de plannen en de beschreven materialen om constructieve redenen of aanvullende bouw- of veiligheidsvoorschriften. De in de beschrijving vermelde materialen kunnen eveneens in gezamenlijk overleg tussen architect en bouwheer-promotor vervangen worden door gelijkwaardige materialen om redenen van leveringstermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek, e.a. ...

01.02. Beknopte beschrijving van het gebouw.

NOLA bestaat uit :

- **5 handelsruimtes**
- **9 x 2-slaapkamerappartementen**
- **4 x 3-slaapkamerappartementen**
- **3 x 3-slaapkamerappartementen (penthouses)**

- **Ondergrondse parkeergarage met privatieve bergingen**

- **Gemeenschappelijke tuin**

Dit lastenboek heeft betrekking op de dienstenruimtes.

01.03. Algemeenheden.

Het gebouw wordt opgetrokken in hoogwaardige traditionele bouwmaterialen. De kantoren worden casco te koop aangeboden, d.w.z. dat de verkoopprijzen opgemaakt werden uitgaande van een volledig wind- en waterdicht gebouw.

De gemene delen worden wel volledig afgewerkt en worden geschilderd opgeleverd. Het aandeel van de dienstenruimtes hierin werd opgenomen in de casco verkoopprijs.

HOOFDSTUK 2

Beschrijving der bouwwerken

02.01 Voorbereidende werken

Deze omvatten alle werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals het rooien van bomen en struiken, nivelleren van het terrein, alle noodzakelijke werken om de schade aan aanpalende panden te voorkomen, eventueel het verlagen van het grondwaterpeil, zodat de werken in de beste omstandigheden kunnen uitgevoerd worden.

02.02 Grondwerken

De funderingen zullen uitgevoerd worden tot op de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de funderingsstudie. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd. Eventuele grondaanvullingen zullen uitgevoerd worden met gestabiliseerd zand.

02.03 Funderingen

Het gebouw wordt onderkelderd. Keldervloer –en wanden worden uitgevoerd in ter plaatse te storten waterdicht gewapend beton, uit te voeren overeenkomstig de gespecialiseerde studie stabiliteit. De keldervloer wordt gepolierd en versterkt met kwarts.

02.04 Ruwbouwwerken ondergronds

Het appartementsgebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking.

De buitenwanden worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton of dubbele predal-wanden, volgens de eisen van de ingenieur stabiliteit. De binnenwanden worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of beton-/silicaatblokken achter de hand opgevoegd.

De onderzijden van de platen boven de kelder (welfsels of predal-draagvloeren) zijn glad en blijven in het zicht. De voegen tussen de platen blijven zichtbaar.

De trappen in de ondergrondse worden uitgevoerd in prefab beton met ingestorte antislip-trapneuzen of in ter plaatse gestort beton.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint met de nodige uitzetvoegen. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleur- of niveauverschillen niet uit te sluiten alsook lokale barstjes of scheuren voor zover deze de functionaliteit of waterdichting niet in gedrang brengen.

De aanduiding van de leidingen (inclusief riolerings- en verluchtungsleidingen) op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de ingenieur technieken respectievelijk de verantwoordelijke onderaannemer technieken. Het ophangen/doorvoeren van aanvoer- riolerings- en/of verluchtungsleidingen ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen of boxen kan geen aanleiding geven tot discussies.

02.05 Ruwbouwwerken bovenbouw

De dragende structuur, vloerplaten, balken worden uitgevoerd in gewapend beton, eventueel aangevuld met stalen balken of kolommen waar nodig, alles uit te voeren overeenkomstig de gespecialiseerde studie stabiliteit.

De dragende verticale wanden worden uitgevoerd in metselwerk, tenzij de ingenieur stabiliteit beslist om andere materialen toe te passen.

De wanden tussen de woongedeelten en trapzaal worden uitgevoerd in dubbel metselwerk met geluidsisolatie of beton om een maximale geluidsdemping te bekomen.

De buitengevels worden uitgevoerd met als buitenspouwblad gevelbaksteen of een buitenbepleistering (volgens de architectuurplannen), thermische isolatie en een binnenspouwblad in metselwerk of gewapend beton, aan de binnenzijde te bepleisteren.

Alle bijhorende werken, zoals thermische isolatie, vochtisolering, verloren bekisting, balken, lateien, voegwerken, enz. zijn inbegrepen.

02.06 Dakwerken

De platte daken worden afgewerkt met een damp scherm, een isolatieplaat in PUR of gelijkwaardig, en een afdichting in twee lagen roofing of EPDM volgens de richtlijnen van de architect, het geheel uitgevoerd op een afschotlaag in licht beton.

Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige dichting met andere materialen te verzekeren zijn inbegrepen.

Regenafvoer :

- hanggoten, en afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in zink of pvc

02.07 Buitenschrijnwerk :

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in pvc profielen volgens de geldende Europese richtlijnen inzake thermische isolatie. Kleurkeuze wordt bepaald door de architect.

Ramen en buitendeuren zijn thermisch onderbroken. Alle ramen zijn voorzien van een dubbele beglazing met $K=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

02.08 Isolatie en energieverbruik

De gebouwen voldoen aan de recentste EPB-eisen m.b.t. isolatie en energieverbruik. Voor zowel ontwerp als opvolging werd hiervoor een gespecialiseerd studiebureau aangesteld. De in de vloeren, de buitenmuren en het dak gebruikte isolatiematerialen voldoen dan ook aan strenge eisen m.b.t. dimensionering en technische specificaties.

02.09 Binnenafwerking van vloeren, wanden, plafonds

02.08.01 Wand en plafonds.

Gemeenschappelijke delen:

Wand en plafonds worden bepleisterd en geschilderd opgeleverd.

Private delen:

N.v.t.

02.08.02 Vloeren

Gemeenschappelijke delen:

In de inkomhal en in de traphal van de appartementen wordt een hoogwaardige bevloering in keramische tegels geplaatst met inbegrip van bijkomende plinten. Op de trappen worden treden voorzien in prefab graniet sierbeton of gelijkwaardig.

Private delen:

N.v.t.

02.10 Binnenschrijnwerk

02.09.01 Binnendeuren :

N.v.t.

02.09.02 Inkomdeuren dienstenruimtes

De inkomdeur wordt langs de binnenzijde voorzien van een grondlaag, langs de liftzijde/traphal wordt deze volledig geschilderd in een kleur te bepalen door de architect. Omkasting, slaglat en deurlijsten in dezelfde materialen als deze voor de binnendeuren. Op de inkomdeur is een 3-punts-veiligheidslot voorzien. De voorziene handelswaarde (exclusief BTW en inclusief plaatsing) bedraagt 355 euro.

02.09.04 Brievenbussen

Dienstenruimtes

In het gemeenschappelijke inkomstas of aan de buitenzijde worden brievenbussen voorzien, decoratief uitgewerkt volgens ontwerp van de architect, het geheel gecombineerd met videofoon- en belinstallatie, alles voorzien van de nodige naambordjes.

02.11 Terrassen

N.v.t.

HOOFDSTUK 3

Technische uitrusting van het gebouw

03.01 Nutsvoorzieningen

Ieder dienstenruimte beschikt over individuele gebruiksmeters voor water, gas, elektriciteit. Deze worden opgesteld in de daartoe voorziene meterkast. Daar worden tevens aansluitingen voorzien voor telefoon en TV-kabel distributie.

De aansluitkosten stroomafwaarts voor deze nutsleidingen zijn niet in de koopsom inbegrepen, zij worden evenredig verdeeld op basis van de kostprijs, aangerekend door de energieleverende maatschappij.

03.02 Sanitaire installatie

03.02.01 Waterleidingen

De koudwaterleidingen zullen uitgevoerd worden in beschermende koperleidingen (WICU) of kunststofleidingen met aangepaste diameters, inbegrepen alle nodige hulpstukken. De installatie omvat de leiding vanaf de individuele teller en wordt tot in de dienstenruimtes binnengebracht.

Ook een gasleiding voor de aansluiting van een gaswandketel wordt binnengebracht in de dienstenruimtes.

Op eenvoudig verzoek van de projectontwikkelaar zorgt de klant voor een duidelijk plannetje waarop aangegeven staat waar deze leiding dient binnen te komen.

03.02.02 Afvoerleidingen

Deze worden uitgevoerd in hittebestendige kunststofleidingen met aangepaste diameters, zij worden aangelegd vanaf de verticale standleidingen van het algemeen rioleringsstelsel van het gebouw tot het binnenkomen van dienstenruimtes.

Op eenvoudig verzoek van de projectontwikkelaar zorgt de klant voor een duidelijk plannetje waarop aangegeven staat waar deze leiding dient binnen te komen.

03.02.03 Sanitaire toestellen

N.v.t.

03.03 Elektrische installatie

Een voedingskabel wordt aangelegd vanaf de elektriciteit tellers in de ondergrondse technische ruimtes en wordt binnengebracht in de dienstenruimte.

Op eenvoudig verzoek van de projectontwikkelaar zorgt de klant voor een duidelijk plannetje waarop aangegeven staat waar deze leiding dient binnen te komen.

03.03.02 Diverse voorziening

In de gemene delen van de appartementen is een verlichting met drukknoppen en minuterie voorzien.

03.04 Verwarmingsinstallatie

N.v.t.

03.05 Verluchtingen / ventilatie :

N.v.t.

03.06 Vast meubilair :

03.06.01 Keukeninrichting

N.v.t.

03.06.02 Badkamerinrichting

N.v.t.

03.07 Buitenaanleg

De gemeenschappelijke achter/voortuin wordt opgeleverd met gazon en beplantingen.

03.08 Autostaanplaatsen en bergingen

In de garagekelder zijn autostaanplaatsen en bergingen voorzien.

De berging is uitgevoerd in metselwerk en afgesloten met een deur. De berging is er een aansluitpunt voor de verlichting en één stopcontact voorzien. In de centrale gang van de garage zijn klokputjes voorzien voor onderhoud. Deze putjes sluiten aan op een pompput, die verbonden is met de riolering.

Vooraan de residentie worden een aantal bezoekersparkings voorzien.

03.09 Opleveringen

Minimum 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering.

HOOFDSTUK 4

Algemene verkoopvoorwaarden

04.01 Algemeen principe

De dienstenruimtes worden afgeleverd conform de bepalingen in voorliggend verkooplastenboek. Wederverkoop door de koper is slechts toegestaan ten vroegste na de voorlopige oplevering.

04.02 Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het Verkooplastenboek opgegeven maten en maatsijfers zijn plusminus maten.

Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.

De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard, alleen het meubilair uitdrukkelijk vermeld in de “Beknopte Technische Beschrijving” is voorzien.

04.03 Wijzigingen

De wijzigingen die aan het onderhavige verkooplastenboek op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, de dragende structuur, schouw- of leidingschachten, gevel- en dakelementen.

De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht kunnen worden.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.

Iedere door de koper gevraagde wijziging/supplement wordt door de koper schriftelijk goedgekeurd nadat hem de meerprijs door de bouwheer is bekendgemaakt. Op iedere meerprijs wordt door de bouwheer-promotor een coördinatiefee van 15% aangerekend. Wijzigingen en supplementen geven aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectverantwoordelijke van Van Looy Bouwgroep nv meegedeeld. Deze zal ze dan verwerken in de uitvoeringsplannen van het gebouw. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de klant (tesamen met eventuele bijhorende financiële consequenties) die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal signeren. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering.

De meerprijs voor wijzigingen en supplementen aan de ruwbouw wordt gefactureerd tesamen met schijf 4. De wijzigingen/supplementen met betrekking tot de afwerking worden als volgt gefactureerd : 50% tesamen met schijf 8 en 50% bij voorlopige oplevering(schijf 11).

04.04 Materialen

De bouwheer-promotor mag te allen tijde materialen vermeld in het verkooplastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijke voorziene materialen.

04.05 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

04.06 Architectuurplannen en erelonen

Het ereloon van de architect voor het gedeelte gesloten ruwbouw is begrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden, voor zover deze wijzigingen een impact zouden hebben op de uitvoeringsplannen gesloten ruwbouw van het gebouw in kwestie.

04.07 Leveringen en keuzes van materialen

Nvt.

04.08 Bezoek van de werf

Een bezoek van de bouwplaats is enkel mogelijk op volgende voorwaarden :

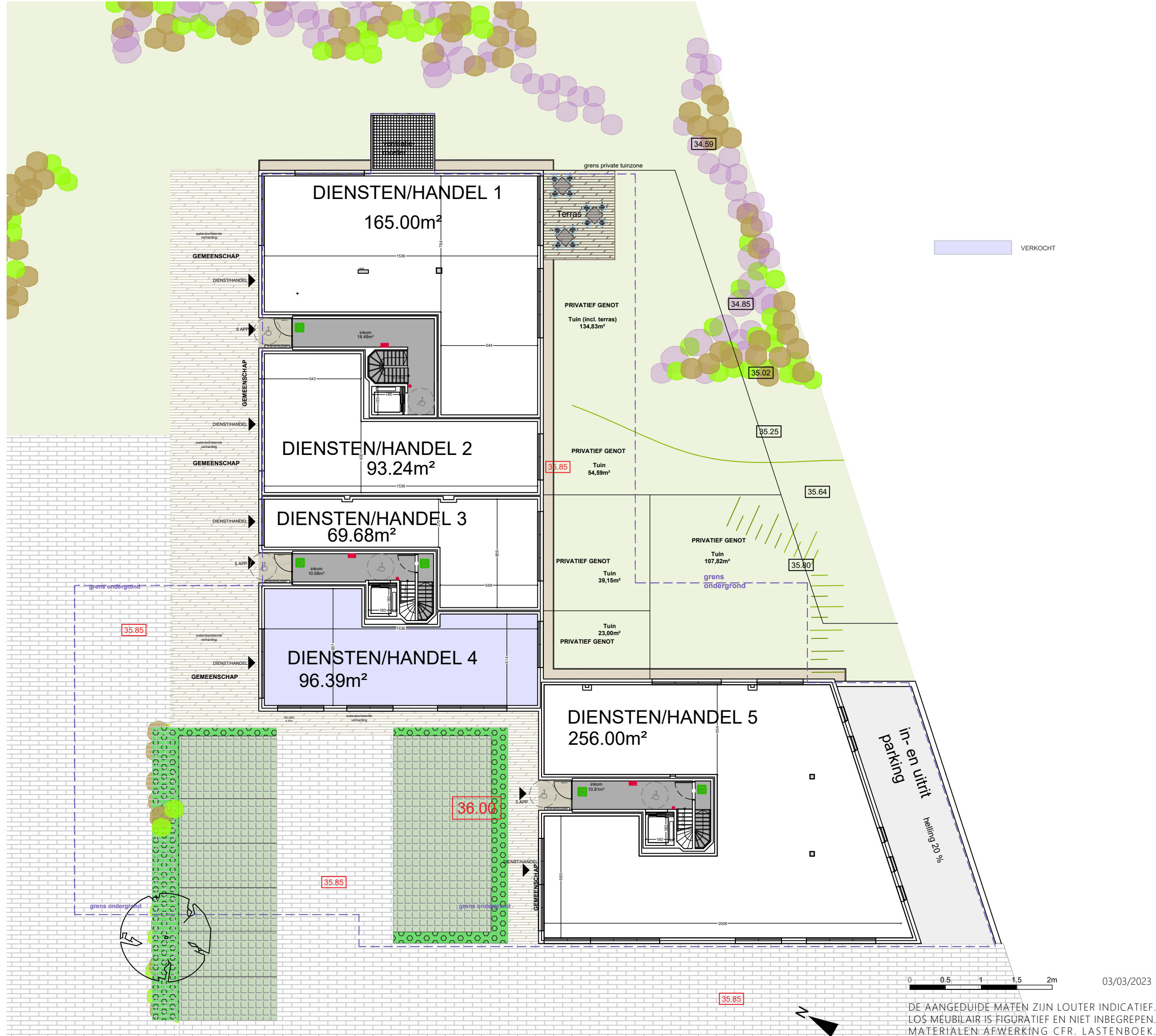
- Enkel tijdens de normale werkuren en voor zover er van een normale werfactiviteit sprake is.
 - Enkel na afspraak en in aanwezigheid van een verantwoordelijke van Van Looy Bouwgroep nv.
- In alle andere gevallen kan Van Looy Bouwgroep nv niet aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen.







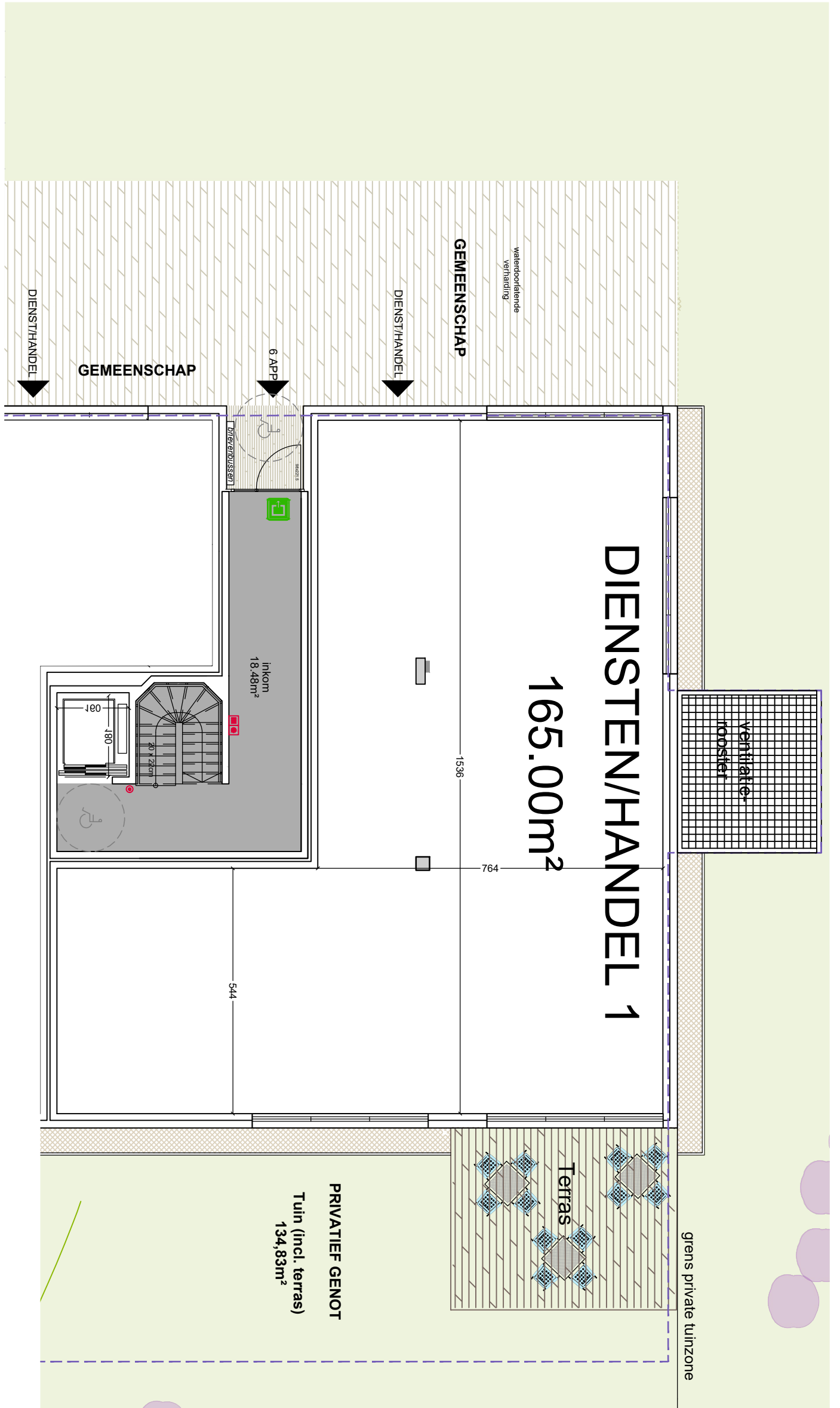
RESIDENTIE NOLA
Gelijkvloers





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 1

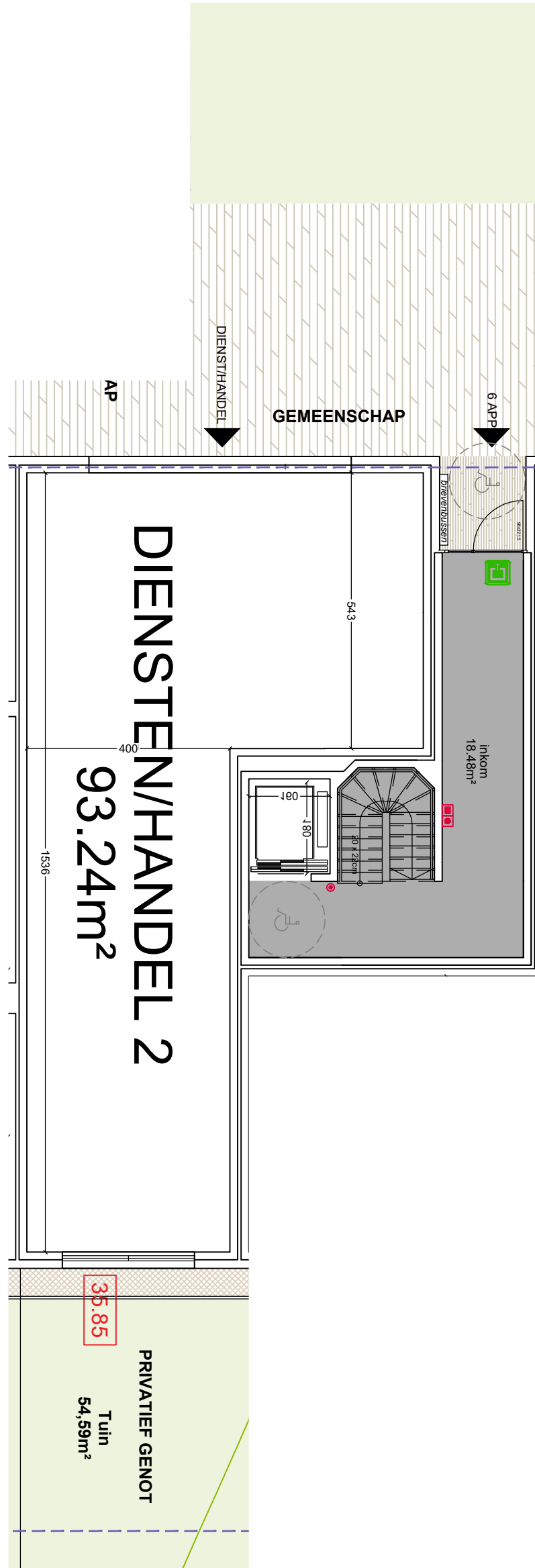
DIENSTENHANDEL	165.00m ²
TERRAS	64.00m ²
TUIN	83.60m ²
INKOM	18.48m ²





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 2

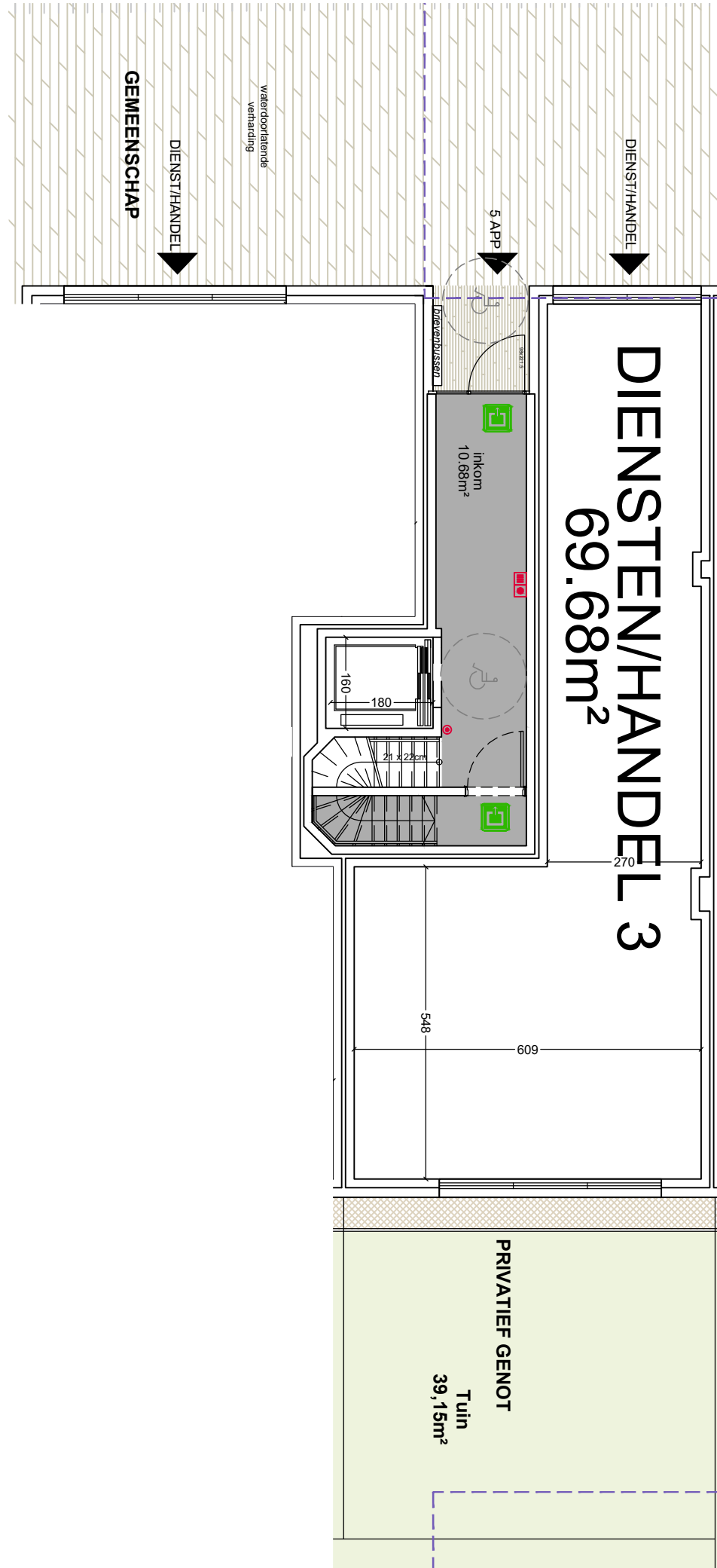
DIENSTENHANDEL	93.24m ²
TUIN	25.90m ²
INKOM	18.48m ²





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 3

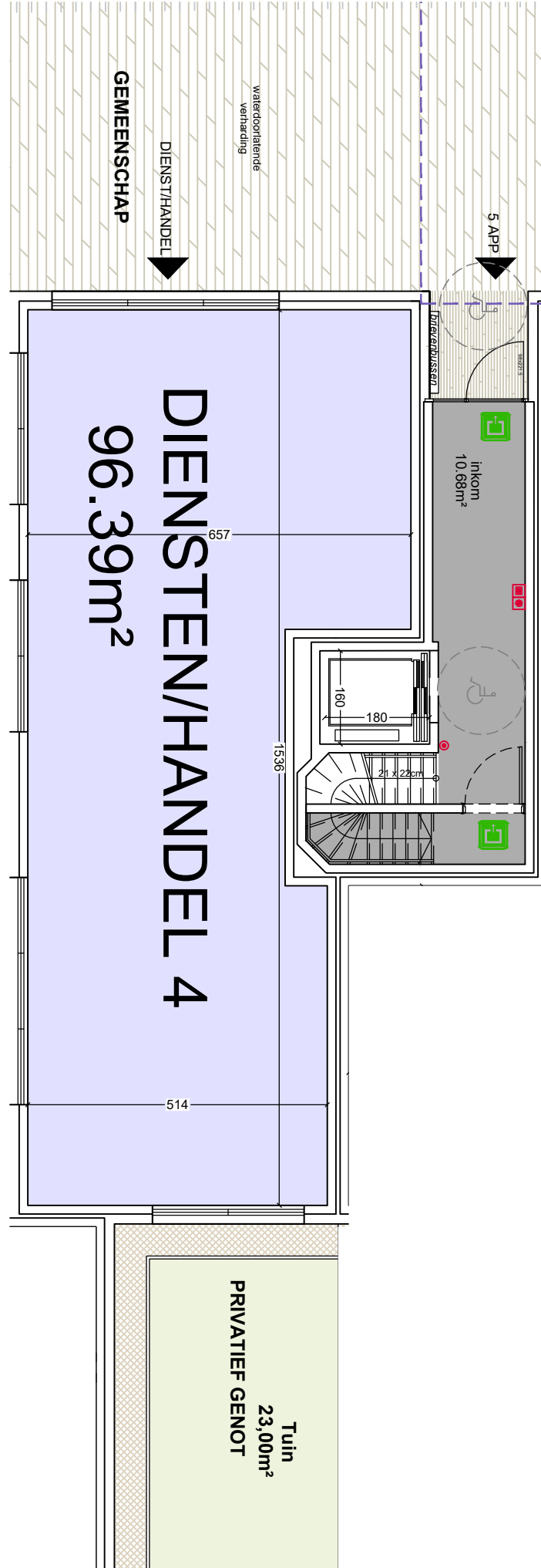
DIENSTENHANDEL	69.68m ²
TUIN	39.15m ²
INKOM	10.68m ²





RESIDENTIE E NOLA
DIENSTENHANDEL 4

DIENSTENHANDEL	96.39m ²
TERRAS	23.00m ²
INKOM	10.68m ²

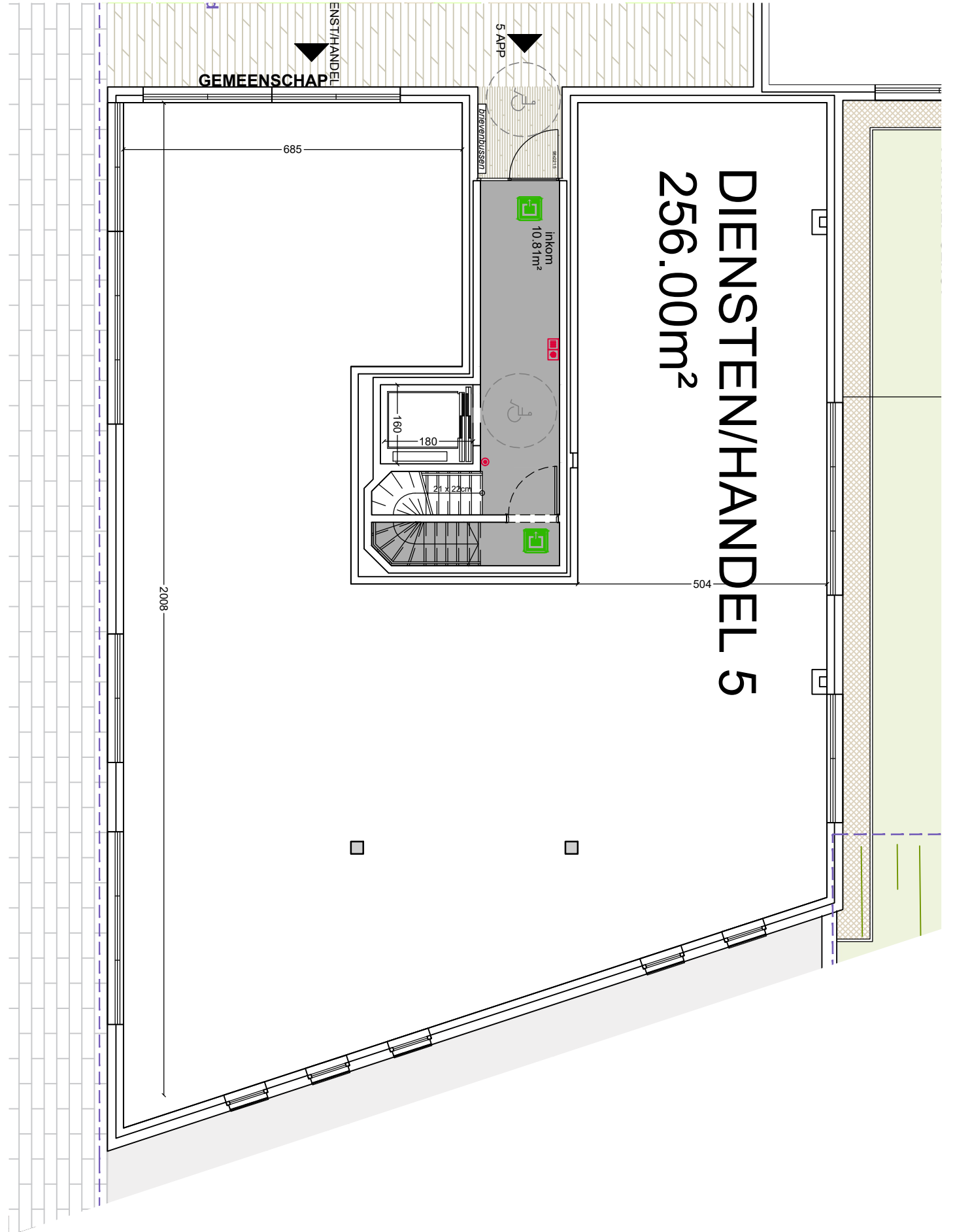




RESIDENTIE E NOLA DIENSTENHANDEL 5

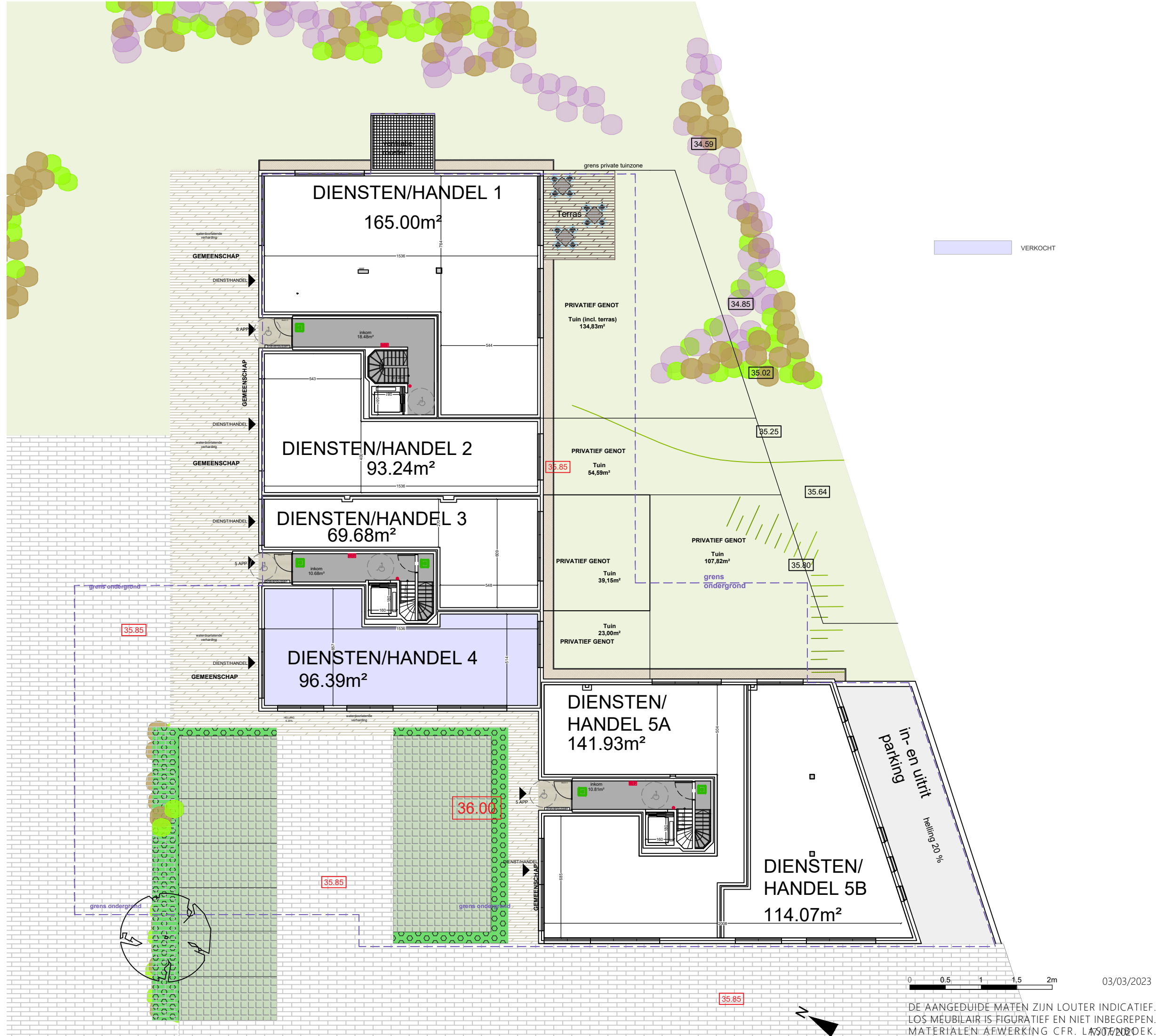
DIENSTENHANDEL 5 256m²

INKOM 10.81m²





RESIDENTIE NOLA
Gelijkvloers



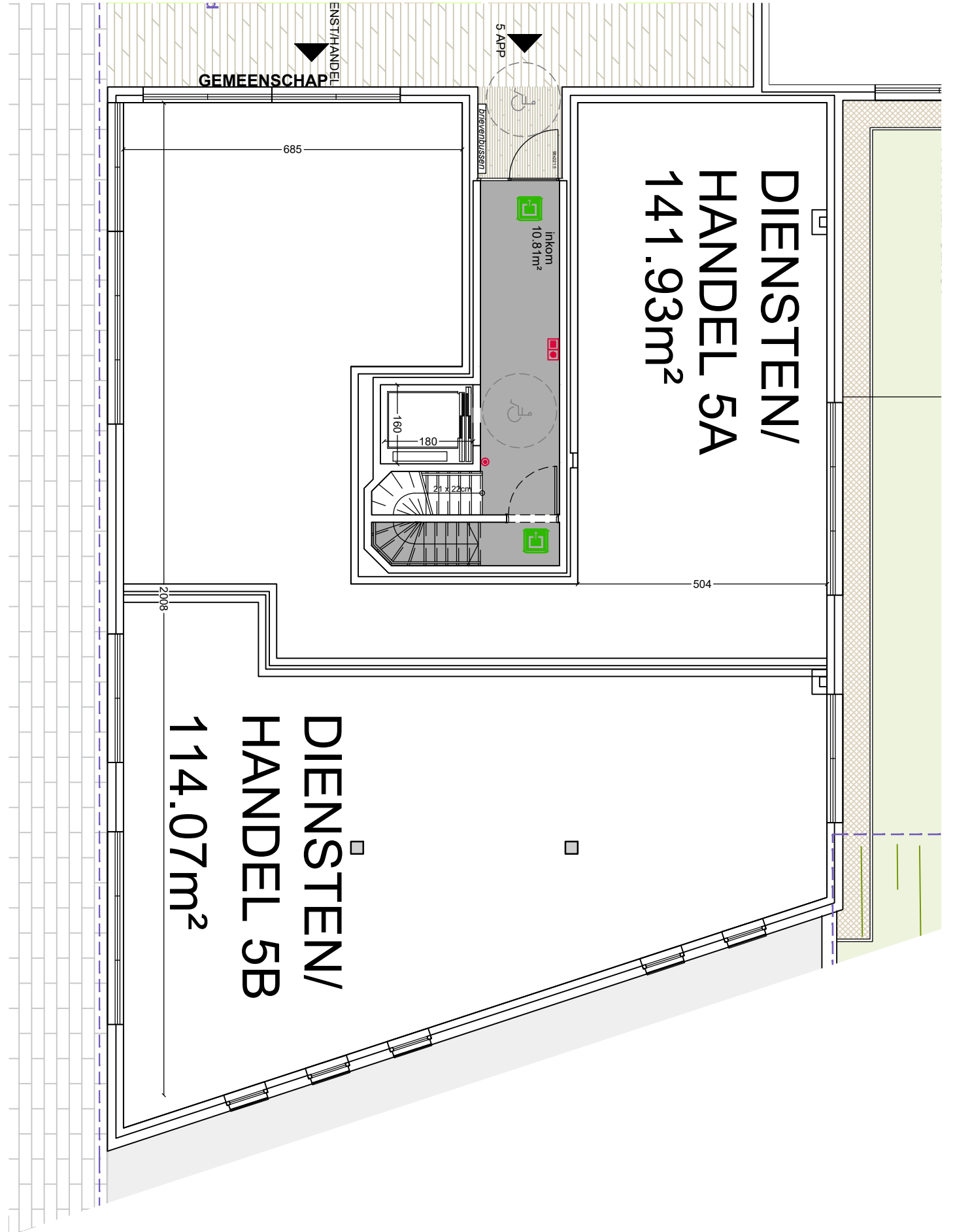


RESIDENTIE E NOLA DIENSTENHANDEL 5

DIENSTENHANDEL 5A 141.93m²

DIENSTENHANDEL 5B 114.07m²

INKOM 10.81m²



www.vanlooybouwgroep.com

Rijmenamseweg 83, 2820 Bonheiden

+32 15 52 77 05 ▪ info@vanlooybouwgroep.com