



# SERENITAS

LOMMEL



## BEKNOPTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### LIGGING

Einderpad 30  
B-3920 LOMMEL

### BOUWHEER EN REALISATIE

#### **BVBA MaBu**

Maaseikerlaan 100/4

B-3680 MAASEIK

Tel.: +32 (89) 868 454

Gsm: +32 (475) 617 637

info@mabu.be

www.mabu.be



### REALISATIE & VERKOOP

#### **Era Carl Tournier**

Kapittelhof 22

3920 LOMMEL

Tel.: +32 (11) 550 440

carltournier@era.be

www.era.be/carltournier



## INFO

---

**Adres:** Einderpad 30  
3920 LOMMEL

**Samenstelling:** 15 appartementen en 1 handelsruimte  
ondergrondse autostandplaatsen en berguimtes

---

Deze brochure is nauwkeurig en met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de studieburelen, de aannemer en de adviseur van dit project. De opgenomen tekeningen (plattegronden, aanzichten en 3-D) zijn bedoeld om U een goede indruk te geven van de appartementen. De op de tekening aangegeven maten zijn circa-ruwbouwmaten, weergegeven in centimeters. De tekeningen zijn niet op schaal en indicatief. De ingetekende meubels zijn suggestief. Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De vermelde, verkopende makelaar geeft U graag bijkomende informatie, geheel vrijblijvend.

Het ontwikkelen van een appartementencomplex als dit is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. In het gezamenlijk streven naar een optimale kwaliteit van de appartementen wordt de mogelijkheid dan ook niet uitgesloten dat er kleine wijzigingen in het ontwerp kunnen plaatsvinden.

## LIGGING & OMSCHRIJVING

Het complex wordt gerealiseerd in het centrum van de stad Lommel.

Lommel biedt U naast cultuur, sport en recreatie, uitstekende leefvoorzieningen op loopafstand van Uw toekomstige woonst. De centrale ligging garandeert een optimale bereikbaarheid van de omringende gemeenten.

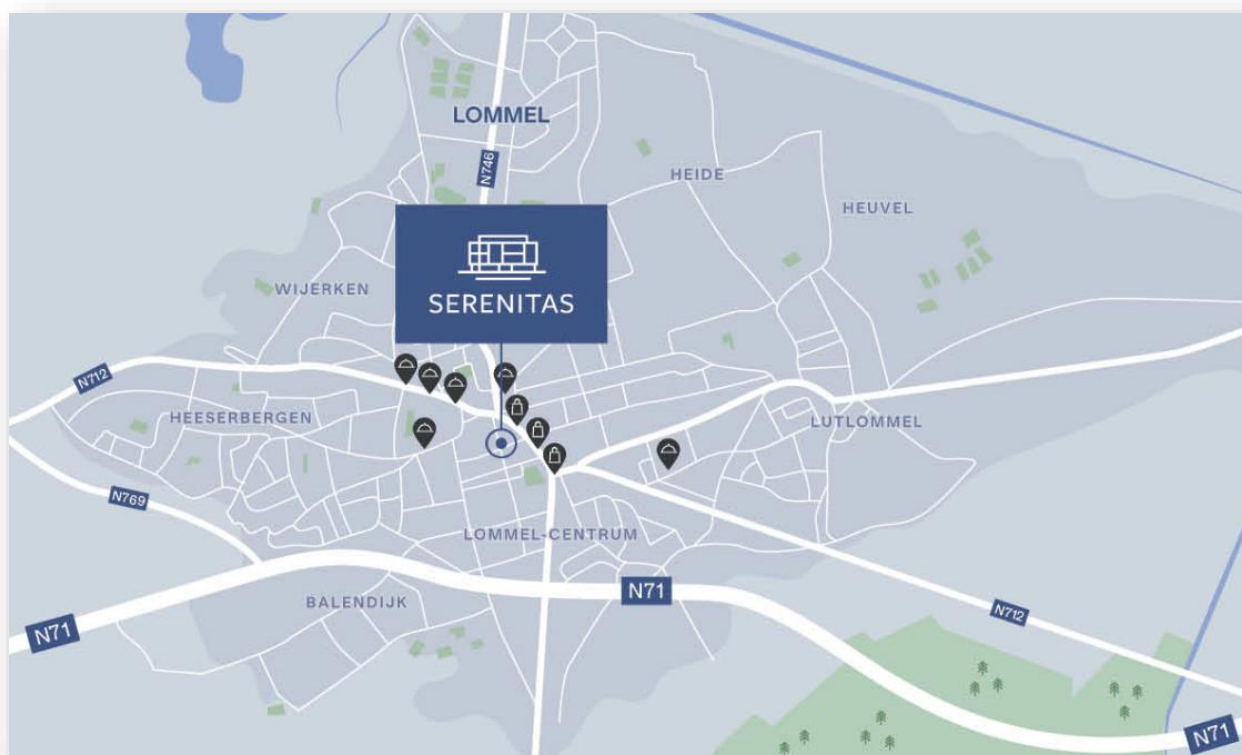
Het project bestaat uit 15 appartementen met bijhorende berging en autostandplaats en één handelsruimte.

Naast het aspect veiligheid heeft een appartement het voordeel van een minimaal energieverbruik. Een aangenaam woonklimaat is voor iedereen belangrijk. De appartementen zijn voorzien van uitstekende isolatiematerialen, zowel akoestisch als thermisch, wat naast een aangenaam woonklimaat ook een opvallende energiebesparing als gevolg heeft.

Aan de afwerking van de appartementen wordt veel aandacht besteed. Er worden uitsluitend eerste keus materialen verwerkt.

Indien tijdig kenbaar gemaakt en technisch verantwoord, kan in overleg het appartement aan Uw individuele wensen worden aangepast. Zolang de stand van de bouwwerken dit toelaat heeft U een ruime keuze met betrekking tot de vloer- en wandtegels, keukens, sanitaire toestellen, opstelling van radiatoren en elektrische punten.

## Einderpad 30 te 3920 LOMMEL



# 1. OMSCHRIJVING VAN DE RUWBOUW

## 1.1 RUWBOUW

### 1.1.1 GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De grondwerken alsook het transport van de uitgegraven grond gebeuren overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet en het uitvoeringsbesluit Vlarebo.

De funderingswerken worden uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van het aangesteld studiebureau.

De buitenwanden alsook de keldervloer worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton. De binnenmuren van de kelderverdieping alsook de scheidingswanden tussen de diverse bergingen en tellerlokalen worden uitgevoerd in betonblokken welke achter de hand meegevoegd zullen worden.

### 1.1.2 DRAAGCONSTRUCTIE

Alle balken, kolommen, draagvloeren en andere beton- en staaluitvoeringen worden uitgevoerd volgens de studie van de aangestelde ingenieur. De dimensies alsook de locaties van de balken en kolommen, weergegeven op de plannen, zijn ter titel van inlichting en kunnen wijzigen in functie van de eerder vermelde studie. De stabiliteitsstudie heeft m.a.w. altijd voorrang op de architectuurplannen. De berekeningen gebeuren volgens de Belgische normen.

Krimp- en/of zettingsscheuren ingevolge normale zettingen van het gebouw of aan de overgang tussen verschillende materialen geven geen aanleiding tot klachten. Het betreft hier een verschijnsel dat ingevolge de aard van dergelijke gebouwen voorkomt en niet valt onder de aansprakelijkheid van gelijk welke partij.

### 1.1.3 BUITENPARAMENT

De buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen. Het type gevelsteen zal worden bepaald door de bouwheer.

De gevelsteen zal achteraf zuiver gevoegd worden, kleur aangepast aan deze van de gevelsteen.

De straatgevel aan de zijde van het Einderpad wordt bekleed met natuursteen. Keuze en uitvoering worden bepaald door de bouwheer.

### 1.1.4 BINNENMETSELWERK

Het metselwerk bestaat uit beton- en snelbouwblokken voor alle binnenmuren en het binnenspouwblad tenzij anders bepaald door het studiebureau i.v.m. stabiliteit en/of isolatiewaarde.

Alle ruimten waar de muren niet gepleisterd worden, worden zichtbaar meegevoegd tijdens de opbouw.

### 1.1.5 DRAAGVLOEREN

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in geprefabriceerde vloerplaten (welfsels en/of breedvloerplaten) met een opstortlaag van gewapend beton al dan niet voorgespannen volgens opgave van de ingenieur.

### 1.1.6 DORPELS

Alle deur- en raamdorpels zijn van geschuurd arduin of aluminium, terrasmuren worden met betonnen afdekstenen afgedekt.

## 1.1.7 ISOLATIE

### 1.1.7.1 VOCHTISOLATIE

Alle opgaande muren zijn, ter hoogte van de vloerplaat, waar nodig voorzien van een gewafelde kunststoffolie (bijv. Diba) om opstijgend vocht te voorkomen. Tevens wordt deze folie elders voorzien waar nodig.

### 1.1.7.2 THERMISCHE ISOLATIE

In alle buitengevelconstructies, dakconstructies en vloerconstructies grenzend aan het beschermd volume is er een thermische isolatie voorzien conform de EPB-norm. Waar mogelijk zal deze tevens voorzien worden teneinde koudebruggen te vermijden.

### 1.1.7.3 AKOESTISCHE ISOLATIE

In de appartementen zijn de verdiepingsvloeren van de gelijkvloerse, eerste, tweede en derde verdieping voorzien van een akoestische isolatie. De gemeenschappelijke muren tussen appartement en gemeenschappelijke trappenhallen zullen tevens hiervan voorzien worden. De isolatie wordt conform de EPB-regelgeving geplaatst.

## 1.2 BUITENSCHRIJNWERK

### 1.2.1 RAMEN & DEUREN

Deze worden uitgevoerd in thermisch onderbroken en gemoffelde profielen van aluminium. De gelijkvloerse terrasdeuren zullen voorzien worden van een slot met 3 bijhorende sleutels. Schuiframen, uitgevend op het terras zijn langs binnenzijde te bedienen met een kruk, langs buitenzijde is een komgreep voorzien. Terrasdeuren zijn voorzien van een beweegbare binnen- en buitenkruk. Optioneel kunnen vliegenramen en -deuren besteld worden. De voeg tussen buitenschrijnwerk en gevelsteen wordt elastisch afgewerkt.

### 1.2.2 BEGLAZING

Overall is verbeterd isolerende dubbele beglazing voorzien met maximale k-waarde 1.0, waar nodig gelaagd als gevolg van de vigerende wetgeving.

## 1.3 DAKAFWERKING

### 1.3.1 TERRASSEN

De terrassen worden afgewerkt met tegels 40/40 cm die met open voeg worden geplaatst op tegel dragers. Tegels volgens keuze van de koper. Voorziene aankoopwaarde 30 EUR/m<sup>2</sup>.

### 1.3.2 PLATTE DAKEN

Zorgvuldig uitgevoerd in roofing door een gespecialiseerde firma. Onder de waterdichte dakbanen wordt een drukvaste isolatielaag geplaatst waar nodig conform de EPB-regelgeving. Roofing wordt met rolgrint afgedekt. Dakrandprofielen in de kleur van het buitenschrijnwerk. Loden slabben worden geplaatst als aansluiting van het platte dak naar de opgaande muren.

### **1.3.3 AFVOERBUIZEN**

Voorzien in Zn 0.8.

### **1.3.4 BORSTWERING**

Borstweringen worden uitgevoerd in metaal in combinatie met gelaagd, transparant glas. Hoogte overeenkomstig de richtlijnen van de brandweer.

## **1.4 RIOLERINGSWERKEN**

Het rioleringsnetwerk wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, voorzien van alle noodzakelijke hulpstukken, toezichtputten, enz. De afvoeren worden uitgevoerd in pvc met de nodige verluchtingen. De leidingen worden in de kelder tegen het plafond bevestigd om vervolgens naar buiten te worden gebracht waar ze via de nodige putten naar de riolering worden geleid. Regenwaterputten en zinkputten houden het regenwater zoveel mogelijk op terrein. De aansluiting en keuring worden verrekend onder de kopers.

## **1.5 SCHOUWEN EN KANALEN**

De nodige kanalen en kokers worden voorzien om enerzijds de leidingen tot in de appartementen te brengen, verse lucht aan te voeren en anderzijds om vervuild water en vervuilde lucht evenals rookgassen af te voeren. Het is tevens mogelijk dat gevelopeningen worden voorzien om lucht aan of af te voeren.

## 2. AFWERKING GEMENE DELEN

### 2.1 GEMEENSCHAPPELIJKE TRAPPENHAL

Het inkomgedeelte omvat de videfooninstallatie, vloermat, brievenbussenensemble, de verlichting alsook de voorzieningen betreffende brandbeveiliging. Appartement 0.2 heeft een eigen inkompartij en sluit niet aan op de gemeenschappelijke inkomhal. Dit appartement wordt voorzien van een eigen deurbel en brievenbus. De trappenhal loopt van kelder tot derde verdieping. De treden en tegentreden alsook de vloeren in de gemeenschappelijke trappenhallen worden bekleed met natuursteen. Handgrepen zijn van gemoffeld staal. Het trappenhuis wordt wit gepleisterd vanaf het gelijkvloers. Verder zullen alle aanwijzingen van de brandweer gevolgd worden, zelfs indien er wijzigingen dienen te gebeuren aan de private kavels.

### 2.2 LIFT

Het complex wordt voorzien van een kwaliteitslift, berekend op acht volwassen personen. De in kunststof afgewerkte liftcabine wordt voorzien van een spiegel, buisleuning, verlichting en noodlijn.

### 2.3 ELECTRICITEIT

De verlichting in de gemeenschappelijke kelder, gangen en trappenhuis wordt voorzien van armaturen met ledverlichting. De verlichting van de kelder wordt gestuurd middels een bewegingsmelder. Noodverlichting al dan niet geïntegreerd in de lichtarmaturen, rookmelders en desgevallend de brandmeldcentrale worden voorzien in overeenstemming met de richtlijnen van de brandweer.

### 2.4 INFRASTRUCTUUR

De buitenverharding is voorzien in betonklinkers. Toe te passen in de afrit naar de kelder alsook het algemeen toegangspad naar de gelijkvloerse inkomdeuren en vluchtdeur. Groen wordt tevens aangeplant alsook wordt de draadafsluiting voorzien.

### 2.5 POORT

De garagepoort is een sectionaalpoort met motor. Er worden per appartement twee afstandsbedieningen voorzien. Poort is langs de buitenzijde voorzien van een codeklavier en langs de binnenzijde van een drukknop.

### 2.6 BUITENSCHRIJNWERK

De naar buiten draaiende keldervluchtdeur wordt uitgevoerd in aluminium met gelaagd, ondoorzichtbaar glas. De deur is voorzien van een deuropomp zodat deze steeds automatisch sluit. Aan de buitenzijde is een vaste knop voorzien, aan de binnenzijde een beweegbare kurk. Deur is voorzien van een paniekslot. De eveneens naar buiten draaiende gelijkvloerse inkomdeur wordt uitgevoerd in aluminium met gelaagd, helder glas. De deur is voorzien van een deuropomp, aan de buitenzijde van een vaste trekker en aan de binnenzijde een beweegbare kruk. Er is enkel een dagslot aanwezig met een elektrische ontgrendeling via de videfoon.

### 2.7 SCHILDER- EN DECORATIEWERKEN

Schilderwerken zijn voorzien in de gemeenschappelijke delen van de trappenhal vanaf de gelijkvloerse verdieping t.e.m. de derde verdieping. Deze werken omvatten de muren en plafonds van de trappenhal en gangen alsook de inkomdeuren van de aangrenzende private kavels.



## 3. AFWERKING PRIVATIEVE GEDEELTEN

### 3.1 ALGEMEEN

De keuzes van de materialen zoals vloer- en wandbekleding, keuken, badkamer, enz. dienen te gebeuren in toonzalen, aangewezen door de bouwheer, waar steeds een ruime keuze voorhanden is. De koper ontvangt schriftelijk de uitnodiging om de keuzes te maken welke dienen te gebeuren binnen de 30 dagen na deze uitnodiging. Indien deze niet binnen de gestelde termijn gebeuren wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

Indien de koper beslist om materialen bij een andere handelaar af te nemen dan deze welke door de bouwpromotor wordt voorgesteld dan zal er een vergoeding van 30% berekend op het budget aangerekend worden aan de koper. Het verwerken van deze materialen zal niet door de promotor gebeuren noch in diens opdracht. De koper kan slechts na voorlopige oplevering deze materialen zelf of door derden laten verwerken, geheel onder z'n eigen verantwoordelijkheid.

### 3.2 PLEISTERWERK

Met uitzondering van de keldermuren, kelderplafonds en verlaagde en schuine plafonds worden alle wanden en plafonds bepleisterd conform het W.T.C.B. De ramen worden ingeplakt. Alle vrije hoeken worden voorzien van hoekijzers tot een minimumhoogte van 2.00 m.

Alle betonelementen die rechtstreeks in contact staan met de buitenmuur worden geïsoleerd teneinde zoveel mogelijk koudebruggen en condensvorming te vermijden.

Het is mogelijk dat er zich na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk vormen t.g.v. de werking van het gebouw. Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen ofwel om een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

Indien het pleisterwerk nadien wordt geschilderd of behangen zal de schilder of behanger nog eventuele bijkomende plamuurwerken moeten uitvoeren. Kleine herstellingen van beschadigingen en onregelmatigheden behoren altijd tot de werkzaamheden van de schilder of behanger. Kitwerken worden altijd uitgevoerd door de schilder of behanger.

Zettingsscheuren en oneffenheden mogen dan ook geen reden zijn tot weigering van oplevering of betaling.

Extra kosten om de droogtijd van o.a. de bepleistering te verkorten zijn ten laste van de koper. Er worden daar waar nodig in functie van leidingen, verluchtingen, ... valse plafonds geplaatst in gipskartonplaten.

### 3.3 VLOER- EN WANDBEKLEDING

#### 3.3.1 VLOERSAMENSTELLING

- o de draagstructuur bestaat uit beton/welfsels
- o uitvulling
- o akoestische en thermische isolatie
- o dekvloer
- o vloerafwerking

#### 3.3.2 VLOERAFWERKING

Keramische tegelvloeren: voorzien doorheen het volledige appartement op uitzondering van de slaapkamers. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier, voor zover ze nog niet geleverd en/of geplaatst zijn. De waarde van de tegels is vastgelegd op 30 €/m<sup>2</sup> (incl. BTW) inclusief plinten. Vloeren en plinten zullen cementgrijs worden ingevoegd.

Plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, voor zover het een recht legpatroon betreft en het gekozen formaat per ruimte gelijk is en gelegen is tussen de 25/25 cm en 45/45 cm. Voor kleinere en/of grote formaten alsook voor een combinatie van eender welke formaten kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.



De eventuele meerprijs op de voorziene aankoopwaarde wordt verrekend aan de werkelijke vloeroppervlakte, verhoogd met 10% voor snijverlies.

Plinten zijn voorzien op alle vloeren met een handelswaarde van 10 €/lm (incl. BTW)

Terrasvloeren op verdiep worden bekleed met tegels 40/40 cm (handelswaarde t.b.v. 30 €/m<sup>2</sup> incl. BTW) en worden geplaatst met open voeg.

Parketvloer, laminaat, natuurstenen vloer, steentapijt, ... zijn eveneens mogelijke uitvoeringen doch hiervoor zal steeds een aparte prijsopgave gebeuren. In verband met het aanwezige bouwvocht is het mogelijk dat de uitvoeringstermijn dient verlengd te worden. Sommige natuurstenen alsook parketvloeren zijn immers zeer vochtgevoelig.

### 3.3.3 VLOEROVERGANGEN

Aan elke doorgang wordt een elastische voeg voorzien. Er worden dus geen profielen noch stofdorrels voorzien.

### 3.3.4 RAAMTABLETTEN

Deze worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, 2 cm. Mits prijswijziging kunnen andere materialen worden gekozen.

### 3.3.5 WANDBEKLEDING

Badkamer: De wanden worden afgewerkt met keramische tegels tot tegen plafond en dit enkel boven bad en/of douche. Deze tegels hebben een handelswaarde van 30 €/m<sup>2</sup> (incl. BTW), worden wit ingevoegd en hebben afmetingen groter dan 20/20 cm en kleiner dan 35/35 cm. Voor andere materialen en afmetingen, decoratieve elementen e.d. kan eventueel een prijsofferte gemaakt worden. Baden worden steeds uitbekleed en betegeld.

Plaatsing van de wandbekleding is steeds inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement.

Tevens is voorzien een waterkering achter de tegels (kerdi of gelijkwaardig).

## 3.4 KEUKEN

De keukens kunnen vrij gekozen worden bij een door de bouwheer aan te duiden leverancier. Er is een handelswaarde van 7.500 € voorzien, inclusief BTW en plaatsing.

De koper moet tijdig binnen de 14 dagen na het verzoek van de promotor een gedetailleerd plannetje voorleggen voor de elektriciteit en watervoorzieningen in de keuken. De aangegeven stopcontacten, schakelaars, gasaansluiting, waterpunten en afvoeren zullen volgens dit plan worden uitgevoerd.

Bij niet tijdig aanbrengen van dit plan voorziet de aannemer een standaard leidingenplan en draagt de koper zelf de kosten voor latere aanpassingen en slijpwerken in het pleisterwerk.

## 3.5 BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn vlakke schilderklare schilderdeuren, voorzien van standaard deurbeslag. De omlijsting wordt uitgevoerd in MDF. De draairichting is aangeduid op de grondplannen.

Indien de koper andere deuren wenst, dient dit tijdig te worden meegedeeld. Speciale voorzieningen zoals inpleisteren van dagkanten, plaatsen van vloerpotscharnier, ... dient tijdig te worden meegedeeld. De aankoopwaarde alsook de aanpassingskosten worden nadien verrekend.

De privatieve deur van de kelderberging uitgevend op de parkeerkelder of verticale circulatieruimte is een brandwerende deur.

Gordijnkasten, houten plinten, terraskasten... en andere niet omschreven werkzaamheden zijn niet voorzien.

### **3.6 CENTRALE VERWARMING**

De appartementen worden individueel verwarmd d.m.v. een gesloten, condenserende gaswandketel op aardgas met radiatoren, geheel beantwoordend aan de van toepassing zijnde norm.

Deze verwarmingsketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de woonkamer.

De ketel inclusief de leidingen en de collectoren worden gemonteerd op een plaat van multiplex.

De leidingen worden uitgevoerd in geïsoleerde VPE-leidingen.

Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig dat volgende temperaturen kunnen gehaald worden bij -10°C buitentemperatuur en een windsnelheid van 5 m/s:

- woonkamer: 22°C
- keuken: 22°C
- badkamer: 24°C
- slaapkamer: 18°C

Er worden geen radiatoren voorzien in de toiletten, bergingen, hal, kelders, garages en gemeenschappelijke ruimtes.

De dimensionering van leidingen, ketels, radiatoren, ... gebeurt geheel onder de verantwoordelijkheid van de installateur. Eventuele leidingen van het verwarmingstoestel onder het plafond naar de kokers toe kunnen zichtbaar zijn alsook deze van de ketel naar de collectoren.

De koper dient tijdig de plaats van de radiatoren met de installateur door te nemen.

Optioneel kan gekozen worden voor vloerverwarming.

### **3.7 SANITAIRE INSTALLATIE**

#### **3.7.1 WARMWATERPRODUCTIE**

Genoemde verwarmingsketel zorgt tevens voor de warmwaterproductie. De ketel vraagt slechts 2-jaarlijks een onderhoud. De dimensionering van de leidingen t.o.v. de toestellen gebeurt geheel onder de verantwoordelijkheid van de installateur.

De leidingen van de ketel naar de collectoren zijn zichtbaar.

#### **3.7.2 AFVOERLEIDINGEN**

Alle afvoerbuizen zijn van kunststof. De secties worden bepaald door de installateur. De horizontale afvoerleidingen worden waar mogelijk in de vloer weggewerkt.

#### **3.7.3 TOEVOERLEIDINGEN**

VPE-kunststofbuis in een beschermmantel.

Er is een koud- en warm watertoevoer voorzien voor elk toestel behalve de wasmachine, toiletten en handwasbakjes (in de WC).

Elk appartement heeft zijn afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter van de Watergroep.

Toiletten zullen gevoed worden met regenwater.

Indien men een buitenkraan van het type antivries in meer wenst zal ook deze eveneens worden gevoed met regenwater.

#### **3.7.4 TOESTELLEN EN TOEBEHOREN**

Er wordt een handelswaarde voorzien ten bedrage van 4.000 € incl. BTW per appartement. De aan- en afvoerpunten zijn voorzien in overeenstemming met de bouwtekeningen. De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

Indien men kiest voor een inloopdouche zal deze steeds uitgevoerd worden in een douchebak van het vlakke model en nooit in tegels.

### **3.8 ELECTRICITEIT**

#### **3.8.1 ALGEMEEN**

De installatie is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement. De toebehoren zijn gebroken wit van kleur en van modern design.

De volledige installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de privatieve delen.

In de kelderberging, parkeerkelder en technische ruimte worden de leidingen in opbouw geplaatst.

In ieder appartement (inclusief terrassen en kelderberging) worden 15 lichtpunten, 20 drukschakelaars en 25 stopcontacten voorzien. Deze kunnen vrij verdeeld worden doorheen de ruimtes en het terras. Tevens zijn nog voorzien: 2 stopcontacten radio/TV en UTP.

#### **3.8.2 VIDEOFONIE**

Een volledige videfooninstallatie bedient de appartementen.

#### **3.8.3 HERNIEUWBARE ENERGIE**

Ten einde te voldoen aan de eisen van de EPB, zal er een gedeelte hernieuwbare energie voorzien worden. Dit zal gebeuren onder de vorm van zonnepanelen, individueel per appartement.

### **3.9 VERLUCHTING**

In principe worden alle ruimten, waar geen rechtstreekse ventilatie mogelijk is, op één of andere wijze verlucht.

Alle verluchtingen lopen door tot de buitenwand of tot boven het dak. Verluchtingsschouwen die rechtstreeks door het dak gaan worden steeds afgedekt met een bijhorend afdekkapje.

De verluchting geschiedt in overeenstemming met de EPB-regelgeving.

### **3.10 DECORATIEWERKEN**

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs begrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt o.a. bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkappen, verlichtingsarmaturen, enz.

### **3.11 NUTSVOORZIENINGEN**

Iedere eigenaar krijgt een aparte teller (water, gas, elektriciteit, ...) en wordt op zijn naam aangevraagd. De aansluit- en dossierkosten hiervan worden door de koper gedragen. Met aansluitkosten worden bedoeld zowel de kosten voor het inbrengen van de leidingen tot aan de respectievelijke meters en/of tellers alsook de kosten voor het leveren en plaatsen van de respectievelijke meter- en tellerkasten. De installaties kunnen maar in dienst gesteld worden wanneer een elektriciteits- en gasleverancier door de koper is gecontracteerd en alle noodzakelijke gegevens aan de promotor zijn overhandigd.

De waterinstallatie kan pas gekeurd worden wanneer alle toestellen en kranen op de eindpunten zijn gemonteerd en de volmachten aan ons zijn toegekend.

Drukverhogingsgroepen, drukregelaars en waterontharders zijn nooit standaard voorzien en dienen indien nodig of gewenst altijd supplementair aan de koper te worden aangerekend.

De aansluitkosten voor gemeenschappelijke nutsvoorzieningen worden evenredig verdeeld onder alle private kavels.

## **2.8 TUIN**

Er wordt zwarte teelaarde machinaal gespreid door de verkoper waarna de koper de tuin naar eigen goeddunken kan aanleggen.

## 4. ALGEMENE OPMERKINGEN

### 4.1 PLANNEN

De fragmentplannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding ook door één der partijen rechtvaardigen. De originele bouwaanvraagplannen kunnen ingekeken worden op het kantoor van de bouwheer alsook op het verkoopkantoor.

De getekende kasten, bemeubilering, enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De secties en plaatsing van de kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

### 4.2 LASTENBOEK

De bouwheer behoudt zicht het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.

### 4.3 MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).

Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of verder in dit bestek vermelde firma's.

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Materialen van een geringere verkoopwaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard. Zo ook worden minwerken niet aanvaard.

### 4.4 ERELOON ARCHITECT, LANDMETER EN INGENIEUR

Het ereloon van architect, landmeter en ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

### 4.5 WIJZIGINGEN

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden betaald na uitvoering. Door in feite een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum.

Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen worden uitgevoerd door leveranciers en aannemers aangeduid door de bouwheer.

De hieruit voortvloeiende meerprijs dient voorafgaandelijk aan deze werken bevestigd te worden via een bestelbon alsook dient deze meerprijs voorafgaandelijk aan de uitvoering der werken voldaan te worden.

### 4.6 AANSLUITINGEN

De kosten van de water-, gas-, elektriciteits-, TV-, telefoon- en rioleringsaansluitingen, alsmede het plaatsen van de meters, het in dienst stellen ervan na keuring blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn appartement en zijn aandeel in de gemeenschap. Dit geldt eveneens voor de keuringen, huur, het verbruik, vast recht, enz.

De aansluitingskosten worden door ons geraamd op 2.500 EUR excl. BTW.

#### 4.7 TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW op facturen en alle andere taken vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van de appartementen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

#### 4.8 ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. De scheuren kunnen door de eigenaars bij latere afwerking of onderhoud gedicht worden d.m.v. hiervoor aangepaste, flexibele materialen.

#### 4.9 BOUWVOCHT

Na de oplevering kan er in de appartementen eventueel nog bouwvocht aanwezig zijn. Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts zéér geleidelijk warmer zetten. Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kan mogelijk tot schade leiden. De promotor kan voor dergelijke schade niet verantwoordelijk worden gesteld. De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper opgestart worden. De koper zal ons dan elektrische bouwdrogers ter beschikking stellen. Het elektriciteitsverbruik van deze drogers wordt aan de koper verrekend. Eventuele schade door te snelle gedwongen droging is ten laste van de koper.

#### 4.10 UITVOERINGSPERIODE

Er wordt een uitvoeringsperiode voorzien van 390 werkbare werkdagen te rekenen vanaf de datum van de aanvang der nieuwbouwwerken.

Als werkdagen worden niet aangerekend, de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks tot gevolg hebben dat zij het werk gedurende tenminste vier uur onmogelijk maken; de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatierustdagen.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de bouwheer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen of ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met de architect, met de tijdsperiode welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst wordt onderbroken gedurende een periode van tenminste 30 kalenderdagen, op bevel of door toedoen van de koper, dan dient deze laatste aan de bouwheer een voorschot te betalen op de lopende betalingsschijf ter waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Wanneer de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken opdraagt, behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door partijen ondertekend bescheid vastgelegd.

#### 4.11 VERWIJLVERGOEDING

Bij aan de bouwheer te wijten vertraging in de uitvoering of de levering, dient deze aan de koper bij wijze van vaste schadevergoeding 20 € per kalenderdag te betalen. Deze som dekt alle geleden schade van de koper.

Deze vergoeding is, in voorkomend geval, slechts verschuldigd voor de periode volgend op de ontvangst van de ingebrekestelling die de koper per aangetekend schrijven aan de bouwheer heeft gericht.

#### 4.12 WERFBETREDING

Het is de koper te allen tijde verboden de werf te betreden, tenzij hij vergezeld is van een afgevaardigde van de bouwheer.

Dit recht wordt slechts toegestaan op afspraak en zal steeds op eigen risico en algehele verantwoordelijkheid van de koper geschieden zonder, bij ongeval of enig ander incident, zich te kunnen beroepen op enig verhaal tegenover de bouwheer of verkoper, diens afgevaardigde, de aannemers of de architect.

#### 4.13 STERKMAKING – SOLIDARITEIT EN ONDEELBAARHEID

De koper die verklaart te kopen voor rekening van een derde voor wie hij zich sterk maakt, blijft hoofdelijk en ondeelbaar verbonden totdat deze derde volledig zal voldaan hebben aan al zijn verplichtingen.

De koper is ertoe gehouden, solidair en ondeelbaar met zijn rechthebbende, erfgenamen en rechtsopvolgers ten welke titel ook, de door hem bij deze verkoopovereenkomst met bijlagen onderschreven verbintenissen voor hun algeheelheid na te leven en stipt uit te voeren.

Als het voorwerp van huidige verkoop de onverdeelde eigendom is van meerdere personen, zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de verbintenissen waartoe deze overeenkomst verplicht.

#### 4.14 ANTI-CRISISWET

Overeenkomstig artikels 59 en 61 van de wet van 04 augustus 1978, beter gekend als in hoofding, en de besluiten genomen of te nemen in uitvoering ervan, verklaart de bouwheer dat voor alle bouwwerken niet rechtstreeks door hem uitgevoerd, enkel beroep wordt gedaan op onderaannemers die regelmatig geregistreerd werden bij de Provinciale Commissie terzake als ernstige bedrijven.

#### 4.15 BETALINGSMODALITEITEN

##### a) bij ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst:

- voorschot ten bedrage van 5% (excl. BTW) van de overeengekomen verkoopprijs;

##### b) bij ondertekening van de authentieke akte van verkoop voor notaris:

- de totale grondprijs, te vermeerderen met de gebruikelijke kosten en erelonen, onder aftrek van het reeds gekweten voorschot;
- de bouwwaarde van de op dat ogenblik reeds opgetrokken delen van het gebouw, te vermeerderen met de gebruikelijke BTW en erelonen;

##### c) vervolgens, het saldo van de bouwprijs met aanhorigheden:

- naargelang de vordering der werken, herstellingen en aanpassingen uitgezonderd, volgens de volgende schijven (deze kunnen zich in uitvoering evenwel onderling overlappen):

1)	5%	voorschot
2)	10%	plaatsen van de keldervloerplaat
3)	10%	bij het leggen van de afdekkingsplaat van kelder
4)	10%	bij het leggen van de afdekkingsplaat van gelijkvloers
5)	10%	bij het leggen van de afdekkingsplaat van het eerste verdiep
6)	10%	bij het leggen van de afdekkingsplaat van het tweede verdiep
7)	10%	bij het leggen van de afdekkingsplaat van het derde verdiep
8)	5%	plaatsen van de dakbedekking
9)	5%	plaatsen van buitenschrijnwerk
10)	7,5%	plaatsen van leidingen
11)	5%	uitvoeren van pleisterwerken
12)	5%	uitvoeren van chappewerken
13)	5%	plaatsen van vloer- en wandtegels
14)	2,5%	algehele opkuis

##### d) naarmate deze zich voordoen:

- de bestelde en overeengekomen meerwerken met bijhorende BTW.

Elke storting, overschrijving, assignatie of welkdanige financiële of bankoperatie door de koper in voordeel van de verkoper uitgevoerd, geschiedt onder de volledige verantwoordelijkheid, gevaar en risico van de koper, zonder welkdanig verhaal tegen of tussenkomst vanwege de koper.

De koper verbindt er zich toe alle betalingen door de verkoper gevorderd in overeenstemming met de overeengekomen betalingsmodaliteiten te voldoen, zelfs indien hij opmerkingen heeft aangaande de opvorderbaarheid, de reden van betaling, het voorwerp van betaling of de wijze of de periode der uitgevoerde werken.

De koper kan slechts zijn opmerkingen over de werken laten gelden bij de voorlopige oplevering, zo het bewijs door hem geleverd wordt dat de gevorderde betaling hoger is dan het contractueel bepaalde. In dit geval zal hem een intrestvergoeding verschuldigd zijn van 7% berekend pro rata temporis over het teveel betaalde vanaf de datum van betaling tot de datum van opeisbaarheid der laatst verschuldigde betalingsschijf.

#### 4.16 WANBETALING

De koper verbindt er zich toe iedere betaling binnen een termijn van uiterlijk 14 dagen na de datum van het verzenden van de betalingsaanvraag te voldoen, op straf, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, over de nog verschuldigde bedragen, per ondeelbare maand, een verwijlrent verschuldigd te zijn tegen de wettelijke



rentevoet verhoogd met 3% per jaar, vermeerderd met 20% van het bedrag verschuldigd in hoofdsom met een minimum van 125 € ten titel van forfaitaire schadevergoeding.

Indien deze betalingsvoorwaarden niet geëerbiedigd worden, en een ingebrekestelling terzake zonder gevolg is gebleven, behoudt de verkoper zich bovendien het recht voor de werken stil te leggen met een eenvoudig bericht per aangetekend schrijven aan de koper gestuurd, waarbij hij alle nodige maatregelen van bewaring zal treffen op kosten van de koper, onverminderd al zijn rechten inzake ontbindende rechtsvordering of persoonlijke actie, de vervolging tot gedwongen uitvoering van de onderschreven verkoopovereenkomst, of de aangekochte goederen te doen herverkopen ten laste en op kosten van de koper overeenkomstig de beschikkingen van artikels 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Partijen kunnen zich echter in gemeen overleg akkoord stellen over een vrijwillige en minnelijke herverkoop – hij weze onderhands of openbaar – in welk geval de koper onherroepelijk vanaf nu en voor dan volmacht en opdracht geeft aan de verkoper om tot deze herverkoop over te gaan of te bemiddelen, om er alleen de prijs van te ontvangen en kwijting te verlenen over de aldus ontvangen bedragen en om de verrekening te maken.

Ingeval van uitvoering van de herverkoop, hetzij minnelijk hetzij gerechtelijk, blijft de koper het nadelig schuldigd blijvend restant of verschil in min tussen zijn aankoopprijs en de aldus bekomen verkoopprijs, vermeerderd met de contractuele vergoedingen en achterstallige intresten en andere vergoedingen hiervoor bepaald, verschuldigd tegenover de verkoper die eveneens met alle rechtsmiddelen door hem zullen kunnen verhaald worden ten laste van de koper.

Alle kosten, rechten en erelonen ter vervolging en uitvoering van betaling van onderhavige overeenkomst, zijn en blijven ten laste van de koper.

#### **4.17 OPLEVERING**

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval wordt verwijderd. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald.

Het zelf of door zijn toedoen (laten) uitvoeren van welkdanige werken niet begrepen in huidig lastenboek, het binnenbrengen door de koper van meubelen of welkdanige huisraad of apparaten in het gebouw, zullen onvoorwaardelijk in zijnen hoofde gelden als definitieve en onherroepelijke inbezitname van de kavel met aanhorigheden.

Hij zal dienvolgens door dit enkel feit alleen en uitsluitend verantwoordelijk zijn voor alle eventuele onvolmaaktheden of welkdanige schade aan metselwerk, bepleistering, vloer- en/of muurbekleding, schrijnwerk, trappen, meubilair, apparaten, enz.

Door één dezer handelingen uit te voeren verklaart de koper uitdrukkelijk het gebouw definitief in bezit te nemen en dit in perfecte staat en tot zijn volledige en algehele voldoening te hebben in ontvangst genomen.

Geen enkele verantwoordelijkheid of verhaal zal dienvolgens dienaangaande nog jegens de verkoper kunnen ingesteld worden.

#### **4.18 TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID**

De tienjarige aansprakelijkheid voor de op te richten bouwwerken die op de verkoper hoofdelijk en samen met de aangestelde architect en de uitvoerende aannemers rust krachtens de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, neemt een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering van de verworven kavel en komt ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars van het gebouw.

Deze vrijwaring dekt echter niet de normale werken van onderhoud, noch de schade die het gevolg zou zijn van misbruik, gemis aan gebruik, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

De tienjarige waarborg wordt beperkt tot de vervanging of herstelling van de beschadigde werken of stukken, met uitsluiting van welke verdere vergoeding ook.

Na de voorlopige oplevering verleent de verkoper geen verdere vrijwaring voor zichtbare gebreken of gebreken welke niet vallen onder voormelde artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Vorderingen inzake gebreken dienen, op straf van onontvankelijkheid, door de koper te worden ingesteld binnen de bij de wet voorziene termijnen.

#### **4.19 VOLMACHT**

Op eenvoudig verzoek kan de eigenaar van zijn aangekocht goed volmacht verlenen aan het werfbestuur om de meters van elektriciteit, water en gas te openen.

Voor akkoord,

De koper,  
(kopies van identiteitskaarten en trouwboekje)

De verkoper,