



# SEMPELS'

BOUW



## **RESIDENTIE HERMINA**

Staatsbaan 106/108

3210 Lubbeek

# INFOFICHE APPARTEMENTEN

## Beschrijving:

Nieuwbouwproject met 28 BEN appartementen

Bouwstijl: Modern

Bouwjaar: 2019

## Profielschets:

Een nieuwbouwproject met alle comfort en volgens de toekomstige

**ENERGIE NORM E30 peil (BEN woning)**, gelegen in Lubbeek op de as tussen Leuven en Diest. Eenvoudig bereikbaar met het openbaar vervoer.

## Indeling:

Kelder: parking, liften en berging

Gelijkvloers: hal, liften en twee maal vijf appartementen met terrassen en privé tuintje

Verdieping 1: hal, liften en twee maal vijf appartementen met terrassen.

Verdieping 2: hal, liften en één maal vijf en één maal drie appartementen met terrassen.

## Terrein:

Groene omgeving

## Nutsvoorzieningen:

Elektriciteit, water, gas, telefoon ("Proximus"), riolering, TV ("Telenet")

## Stand der werken:

Start voorjaar 2019

## Vermoedelijke opleveringsdatum:

Nog te bepalen

## E30 & BEN:

De afkorting **BEN** staat voor 'bijna energieneutraal'. BEN-woningen gebruiken dus bijzonder weinig energie voor de verwarming, koeling en sanitair. Omdat ze zo weinig energie gebruiken, zijn ze milieuvriendelijk en voordelig.

Een woning wordt als bijna energieneutraal aanzien als het voldoet aan onderstaande eisen:

- Een E-Peil van 30 of lager.
- Een netto-energiebehoefte van max. 70 kWh/m<sup>2</sup>.
- Gebruik van hernieuwbare energie (PV-panelen of warmtepomp).

Vanaf 2021 moet elke nieuwbouw aan deze eisen voldoen.

## Waarom BEN?

Bijna energieneutraal bouwen is een slimme keuze. Hoewel de bouw van deze woning extra investeringen vraagt, betalen ze zichzelf verrassend snel terug door de lagere energiefacturen. Maar dat is nog niet alles. Wie een BEN woning bouwt kan genieten van **interessante premies**. Sommige kredietinstellingen hebben zelfs **extra voordelige tarieven** voor bouwers van een BEN woning.

Wilt u een BEN woning? Dan zijn onze projecten zeker het overwegen waard! Met onze doorgedreven isolatie en energiezuinige technieken wordt er geen energie verspilt.



## LASTENBOEK

### Vorbereidende werkzaamheden

#### Installatie van de bouwplaats

Bouwplaats voorzien van een tijdelijke elektriciteit- en wateraansluiting, nodig voor uitvoering van de werken.

### RUWBOUW

#### Grondwerken

Machinaal afgraven van losse humusgrond en het stapelen ervan.  
Uitgraven van bouwput en verwijderen van deze grond.

#### Funderingswerken

Storten van de vloerplaat met beton C30/37 (BENOR-beton)  
Wapening van de vloerplaat gebeurt volgens ingenieur studie.

#### Aarding

Koperen aardingslus in loden beschermhuls (sectie: 35mm<sup>2</sup>).

#### Kelderwanden

Betonwanden ter plaatse gestort.

Beton: Wallmix, BENOR gekeurd

### Kelder metselwerk

Voorzien in silicaat met muurdikte 15 cm, in zicht, geborstelde voegen.

### Binnenspouwblad

Metselwerk in kalkzandsteen: het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in elementen uit kalkzandsteen, op basis van zand, kalk en water, intensief gemengd in vormen geperst en verhard onder hogedrukstoom. De blokken voldoen aan EN 771-2 en dragen het BENOR-keurmerk conform PTV 21-003.



### Spouwmuurisolatie

PUR, dikte volgens EPB studie: 10cm

De thermische isolatie van de buitenmuur wordt uitgevoerd door middel van een gedeeltelijke vulling van de spouw met een plaat in hard polyurethaanschuim, met een volumegewicht in de kern van  $\pm 30 \text{ kg/m}^3$ .

De platen zijn aan één zijde voorzien van een matgrijs gasdicht meerlagencomplex van kraftpapier en metaalfolies, en aan één zijde van een reflecterend complex.

De platen hebben een technische goedkeuring en een CEN Keymark. De productie van deze isolatieplaten is gecertificeerd volgens ISO 9001:2000. Hierdoor zijn zij onderworpen aan een permanente kwaliteitscontrole, uitgevoerd door een erkende organisatie.

De platen zijn aan de vier zijden voorzien van een tand en groef systeem. De totale spouwbreedte is zodanig dat aan de zijde van het buitenspouwblad op plan nog minimaal 20 mm luchtspouw beschikbaar is.

### Gewelsteen

Type steen: "LIMA" van Vandersanden Group, machinale handvorm baksteen  
Dit volledig natuurlijk product wordt gemaakt van een mengsel van verschillende kleisoorten, waaronder zuivere löss uit de Weichsel leemlagen.

Hoofdkleur: wit

Beschrijving: wit-ivoor met zachte grijs-bruine schakeringen





## Akoestische isolatie

De akoestische en thermische isolatie van gemene muren zal verzekerd worden door de plaatsing van harde glaswolplaten van het type ISOVER party-wall, dikte volgens EPB en volgens NBN S 01-400-1 "normaal akoestisch comfort".

De ISOVER Party-Wall heeft als functie spouwresonanties te verminderen en een contact tussen beide spouwbladen te verhinderen.

## Gevelplinten, raam- en deurdorpels:

Plint op de tussenverdiepen: prefab plint in zichtbeton, kleur aangepast aan de gevelsteen

Raamdorpels: geschuurde blauwe hardsteen.

Deurdorpel: geschuurde blauwe hardsteen voorzien van een opkant.

## Gewapend beton en/of metalen profielen

Gebruik van metalen profielen en/of balken in gewapend beton volgens de betonstudie.

## Terrassen

Overdragende terrassen worden vervaardigd in architectonisch prefabbeton in witte kleur en afgewerkt met grootformaat tegels op tegeldragers. Kleur en type worden gekozen door de architect en is over de gehele lengte uniform.

## Draagvloer: breedvloerplaten

De breedvloerplaten zijn een half-geprefabriceerd vloersysteem, bestaande uit dunne naast elkaar geplaatste gewapende betonplaten. Hierop wordt ter plaatse een betonlaag aangebracht waardoor men op een economische en efficiënte wijze een monolieten volle betonvloer bekomt.

De breedvloerplaten, ook predallen genoemd, doen dienst als verloren bekisting en bevatten de nodige onderwapening. De hoofd- en verdeelwapening (=staven met verschillende diameters in kwaliteit BE500) vormen samen een net dat op afstandhouders rust. De 6 cm dikke betonlaag (kwaliteit C30/37) is machinaal verdicht en thermisch verhard.

De ingebetonnerde tralieliggers zorgen voor de nodige stijfheid tijdens het transport en de plaatsing. Ze nemen tevens de krachten op ontstaan door

het opstorten van de verse betonlaag op de werf. De bovenzijde van de prefab platen is opgeruwd om samen met de tralieliggers een goede aanhechting te verzekeren met het op de werf aan te brengen beton.

## Rioleringswerken

Rioleringswerken uitgevoerd in grijze of oranje P.V.C.-buizen en hulpstukken met BENOR-merk volgens NBN EN 1401.

Toezichtputten en reukafsluiters in hetzelfde materiaal.

Regenwaterput en/of infiltratievoorzieningen worden voorzien volgens de verplichte watertoets. Putdeksels zichtbaar in klinker- of betoneringswerken worden weggewerkt met een klinkerdeksel met dunne rand.

Indien vereist worden de nodige septische putten voorzien.

Na de plaatsing wordt er een as-build plan opgemaakt.

## PLAT DAK

Dakbedekking: Dakbedekking: PVC (Trocral SGmA-1,5 of gelijkwaardig)

Dakisolatie: Dakisolatie met PUR of EPS. Dikte volgens EPB studie.

Terrasvloer op verdieping: terrassen worden langs de bovenzijde afgewerkt met grootformaat tegel. Kleur en type wordt bepaald door de architect en is uniform over de volledige lengte.

## Terrasleuning in glas

Afbeelding ter illustratie (zwembad niet inbegrepen)



Terrasvloer gelijkvloers: Buitenaanleg in grootformaat klinkers/tegels of architectonisch beton. Kleur en type wordt bepaald door de architect en is uniform over de volledige lengte.

## BUITENSCHRIJNWERK

### Ramen en Deuren

Meerkamerprofiel in aluminium. Type Blyweert Triton. Triton werd speciaal ontworpen om te voldoen aan de hoge eisen van lage energiewoningen. Dankzij de grensverleggende Spidertechnology behaalt Triton Uw-isolatiewaardes tot 1,0 W/m<sup>2</sup>K.  
U-waarde in functie van de EPB-eisen om een E-peil van 30 te behalen.

### Garagepoort

Geautomatiseerde sectionaalpoort met klavier. Extra afstandsbedieningen kunnen ten allen tijden bijgeleverd worden. (prijs per voorgeprogrammeerde afstandsbediening: 40€ ex. BTW)

## ELEKTRICITEIT

Installatie conform het AREI en opgeleverd met een attest van technische controle. Alle lichtpunten met aarding voorzien van lusterklem. Alle schakelmateriaal van het type NIKO Original White en voor opbouw type HYDRO spatwaterdicht van het merk NIKO. Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen maar kunnen in overleg met de elektriciens geplaatst worden.

- Belinstallatie: - 1 binnen bel met **videfoon**
- Parkeerplaats: - Gemeenschappelijke verlichting
- Berging kelder: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- Terras: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
- 1 stopcontact
- Leefruimte+zithoek: - 2 lichtpunt, 2 schakelaars  
- 2 stopcontacten enkel  
- 3 dubbele stopcontacten  
- 1 voeding thermostaat  
- 1 leiding TV + UTP (digitale tv)
- Keuken: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
- 1 stopcontact vaatwasser  
- 1 stopcontact koelkast  
- 1 stopcontact combioven  
- 1 stopcontact dampkap  
- 1 leiding kookplaat XVB 5/4 mm  
- 2 stopcontacten enkel
- Berging: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
- 1 stopcontacten enkel  
- 1 stopcontact wasmachine  
- 1 stopcontact droogkast  
- 1 stopcontact CV  
- 1 stopcontact ventilatie
- Hal: - 1 lichtpunt, 2 schakelaars

- Toilet: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- Badkamer : - 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
- 1 lichtpunt boven lavabo  
- 1 dubbel stopcontact
- Slaapkamer 1: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
- 4 stopcontacten enkel  
- 1 leiding TV + UTP
- Overige slaapkamers: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
- 2 stopcontacten enkel

De garage staanplaatsen onder het hoofdgebouw worden voorzien van gemeenschappelijke verlichting.

Voor de eventuele bijkomende lichtpunten of stopcontacten in het appartement zullen de volgende eenheidsprijzen verrekend worden:

- Stopcontact:	(40,00 €)
- Dubbel stopcontact:	(60,00 €)
- Driedubbel stopcontact:	(75,00 €)
- Lichtpunt:	(30,00 €)
- Schakelaar extra:	(35,00 €)
- Schakelaar + lichtpunt	(55,00 €)
- Tv-stopcontact:	(80,00 €)
- Netwerkaansluiting:	(75,00 €)
- Lege buis met trekdraad:	(30,00 €)
- Boxaansluiting: per box:	(57,50 €)
- Betonboring voor spots (ex. spot):	(80,00 €)

Verlichtingsarmaturen en/of spots zijn niet inbegrepen.

## Zonnepanelen

Het aantal toegewezen zonnepanelen is afhankelijk van de EPB-berekening. Het exacte aantal kan tijdens de werkzaamheden opgevraagd worden. Extra zonnepanelen bijplaatsen is mogelijk. (onder voorbehoud van de beschikbare dakoppervlakte).

In de berging in elk appartement wordt een omvormer geplaatst. (geen collectief systeem).

## LIFT

De lift voldoet aan de Europese standaard EN81-20:2014, veiligheidsregels voor het ontwerp en de installatie van elektrische/hydraulische liften, die van kracht wordt per 31 augustus 2017.

Type: 8 persoonslift, 630kg. Snelheid: 1,0m/s

Kooimaten: min. 110x140, deur 90cm

## VERLUCHTING

Er is een verluchttingsysteem type D voorzien. Inblaas van verse lucht in de droge ruimtes, afzuig van vervuilde lucht in de natte ruimtes. De debieten voldoen aan



de EPB-eisen en het systeem is in balans.

De unit is voorzien van een warmtewisselaar met hoog rendement, bypass en de nodige filters (F7/G4). De kanalen worden weggewerkt in de dragende vloerplaat en de monden bevinden zich in de plafond.

Ventilatieunit wordt in de berging geplaatst. Sempels bepaald in samenspraak met de klant de positie, rekening houdende met maximale opslagruimte voor de klant.

## SANITAIRE INSTALLATIE

### Watervoorziening

Alle verzonken toevoerleidingen in meerlagen buis van het type PEX/AL/PEX met sterke aluminiumkern voor betere bestendigheid tegen hoge temperaturen en drukwaarden. Deze uitermate geschikt voor transport van koud en warm water. De kern van de buis bestaat uit langснаad stuik gelast aluminium voor een homogene wanddikte en een perfect zuurstofdichte buis.

### Sanitaire afvoerleidingen

Afvoeren in PP-buis, voorzien van de nodige verluchting.

Afvoeren voor huishoudelijk afvalwater zijn vervaardigd uit polypropyleen copolymeer (PP-C). Het geheel heeft een Butgb ATG goedkeuring en bestendig tegen temperaturen tot 95°. PP is vorstbestendig, chemisch bestand, luchtdicht en corrosiebestendig.

### Verdeling

- Keuken: - Koud- en warmtoevoer en afvoer aan spoeltafel  
- Koudwatertoevoer en afvoer vaatwasmachine.
- Berging: - Koudwatertoevoer en afvoer wasmachine/droogkast  
- Koudwatertoevoer en afvoer CV
- Badkamer: - Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche  
- Koud- en warmtoevoer en afvoer lavabo's.
- WC: - Koudwatertoevoer en afvoer WC  
- Koudwatertoevoer en afvoer handwasbakje

Bijkomende set toevoer+afvoer in appartement: 150€

Vorstvrij kraantje (inc. toevoer): 175€

Afvoerputje buiten: te bekijken per appartement.

Waterkraantje in garageberging: te bekijken per appartement

### Regenwaterpomp

Er is een regenwaterpomp aangesloten op de gezamenlijke dubbeldienstkraan in de garage (voor onderhoud gemeenschappelijke delen) en een buitenkraan voor de gemeenschappelijke tuinen.

## VERWARMINGSINSTALLATIE

### Verwarmingsketel

Viessman Vitodens 111-W condenserende gaswandketel (of gelijkwaardig)

Nominaal vermogen 8 tot 26 kW

Normrendement 97% (Hs)/108% (Hi)

Afmetingen: (hoogte x breedte x diepte) 101 x 60 x 48 cm

Uitzetvat, voorzien van een veiligheidsgroep met manometer en een vulleiding volgens het aangenomen type inclusief twee bolafsluitkranen, terugslagklep, vuilafscheider en luchtbelontluchter.

CV-ketel wordt in de berging geplaatst. Sempels bepaald de positie in samenspraak met de klant, rekening houdende met maximale opslagruimte voor de klant en de technische uitvoerbaarheid van de installatie.

### Vloerverwarming

De vloerverwarming wordt uitgevoerd via een leidingnet (verschillende kringen) van een 4 lagige PE-RT buis. De buitenste laag vorm een sterke bescherming tegen mechanische beschadiging. Diffusiedichte laag EVOH, co-extrusie, volgens DIN 4726 , verbonden op een collector die op zijn beurt verbonden wordt met de cv ketel. Het aantal kringen en het af te leggen traject wordt berekend en uitgetekend door de fabrikant aan de hand van een warmteverlies berekening.

Bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  volgende binnentemperaturen gewaarborgd:

- zithoek, eethoek, keuken:  $22^{\circ}\text{C}$
- kamers, nachthall:  $20^{\circ}\text{C}$
- inkom, berging:  $18^{\circ}\text{C}$
- badkamer:  $24^{\circ}\text{C}$

### Aardgasleiding

Individuele aardgasleiding vanaf de teller tot de CV-ketel, inclusief gasafsluitkraan en gasfilter.

### Thermostaat

Installatie geregeld door een digitale klokthermostaat met dag/nacht/weekend programma voor zeven dagen afzonderlijk.

De positie van de thermostaat is te kiezen door de klant (standaard: woonkamer)

## PLEISTERWERKEN

### Muren & plafonds

Muren en betonnen plafonds bepleisterd met een dunpleister, in de fabriek voorbereid en gebruiksklaar gemaakt.

Bepleisteringwerken kunnen uitgevoerd worden voor of na de plaatsing van het buitenschrijnwerk naargelang de weersomstandigheden en het vorderen van de andere bouwwerkzaamheden. Aansluitingen aan ramen en deuren kunnen pas afgewerkt worden na plaatsing van het buitenschrijnwerk.

Onderzijde trapslede wordt uitgevoerd in traditioneel pleisterwerk in één laag aangebracht, glad afgewerkt en gepolierd volgens de voorschriften van de fabrikant.

Wanneer de klant kiest voor deuren met versmalde omleisting, blokdeuren, deuren zonde omleisting,.. wordt er een meerprijs van 120€ per deur aangerekend voor het pleisteren van de dagkanten.

Muren en plafond op de garageverdieping en in de bergingen van het appartement: niet bepleisterd!

## ISOLERENDE- & HECHTENDE DEKVLOEREN

### Isolerende uitvullingslaag

Polyurethaan-hardschuim wordt verkregen door het, op temperatuur, mengen van twee componenten: Polyol en isocyaanaat.

Na enkele seconden ontstaat er een harde celgesloten polyurethaan-schuimstof.

- volledig naadloos systeem, dikte volgens EPB
- Zeer goede lambda-waarde
- Snelle uitvoering
- Uitvullings- of nivelleringschape overbodig

Door een nijpend tekort aan grondstoffen voor de vervaardiging van PUR kan er mogelijk voor een ander materiaal gekozen worden. Dit met gelijkwaardige eigenschappen en steeds volgens de geldende EPB-normen.

#### Akoestische isolatie

De dekvloer wordt zwevend opgesteld ten opzichte van de rest van het gebouw. Dit heeft als doel de overdracht van contactgeluiden tussen verdiepingen te beperken door een scheiding tussen de zendruimte en de structuur van het gebouw te creëren. Om dit te bereiken, moet er een zwevende chape worden uitgevoerd die bestaat uit een hard element (chape) die wordt uitgegoten op een akoestisch laag. Deze wordt op zijn beurt geplaatst op een hard element (betonbalken, betondal, vloer, enz.). De zwevende chape mag geen enkel contactpunt hebben met de structuur van het gebouw.

#### Dekvloer

Chapevloer met een samenstelling van minimaal 50 kg cement CEM I 42,5 op 150 liter grof rivierzand.

Over de gehele omtrek van de vloer tegen de muren en opgaande constructiedelen, een paar centimeters boven afgewerkt vloerpeil, wordt een strook randisolatie geplaatst bestaande uit stroken.

Voorzien van een stalen net of wapeningsvezels.

Toepassing: Gehele gelijkvloerse verdieping, Gehele eerste verdieping en tweede verdieping

## VLOERAFWERKING EN WANDTEGELS

#### Tegelvloeren (inkom, woonkamer, keuken, berging, toilet en badkamer)

De tegels en plinten zijn door de bouwheer te kiezen bij onze tegelhandelaar.

Handelswaarde (excl. plaatsing) van de tegels en plinten:

35,00€/m<sup>2</sup> tegels

9,00€/m plinten

Aankoop van promotie wordt niet toegestaan

#### Laminaat (slaapkamers)

Laminaat kamers 19,00€/m<sup>2</sup>

Bijhorende plint (mdf)

#### Wandtegels

Wandtegels badkamer 35,00€/m<sup>2</sup> (excl. Plaatsing)

Voorziene hoeveelheid: 15m<sup>2</sup> (tussen wanden en plafond)

Aankoop van promotie wordt niet toegestaan

Bij keuze >15m<sup>2</sup> dient bij de handelswaarde van de tegels nog plaatsingskosten gerekend worden.

#### Gemeenschappelijke traphallen:

Keramische grootformaat tegel. Kleur en formaat wordt gekozen door Sempels.

## RAAMTABLETTEN

Raamtabletten in natuursteen: blauwe hardsteen verzoet  
Alle zichtbare vlakken zijn verzoet met hoeken lichtjes gebroken onder 45°.  
Plaatsing: in een legmortel op basis van wit zand en wit cement.

Toepassing: aan de binnenzijde van alle ramen, behalve de ramen op zolders en ramen tot de grond. De bouwheer kan bij onze tegelhandelaar een keuze maken betreffende de venstertabletten.

## TRAPBEKLEDING

Keramische grootformaat tegel. Kleur en formaat wordt gekozen door Sempels.

## BUITENDEUR APPARTEMENT

Brandwerende Stratifié-deur op standaardmaat 2115 x 830mm. Afwerklaag "Teak plissé". Zijde traphal kan niet gewijzigd worden, binnenzijde vrij te kiezen. Meerprijzen hiervoor te verrekenen.

Omlijsting: MDF WBP omkasting 18mm met massieve slaglat in grondlaag.  
Lijsten in MDF WBP 12 x 68mm  
Beslag: Deurkruk binnenzijde en buitenzijde. Cilinders opgenomen in het sleutelplan van het gebouw.

## BINNENDEUREN

Deurblad: Vlakke schilder deur (Project White 100 eurotube) op standaardmaten, 201,5cm hoog.  
Schuifdeuren op plan zijn louter indicatief, en worden voorzien als standaarddeuren.  
Kasement: Combi clip kasement (=geen nagelgaatjes)  
Omlijsting: Omlijsting is in trapezium vorm 68mm breedte  
Kleur: 1x wit voorgelakt  
Paumellen: Hdd modern inox 3 stuks  
Deurkruk: L-Shape inox 19mm

## KEUKEN

Handelswaarde appartement €7000,00

Standaard voorzien: inbouw toestellen (SIEMENS) kookplaat, koelkast, vaatwasser, combioven en dampkap voorzien van koolstoffilter.

De koper kan bij de keukenleverancier een keuze maken betreffende de afwerking en/of materialen voor de keuken.



## BADKAMER EN WC

Keuzebudget sanitaire toestellen: €3115,71



De bouwheer kan bij onze sanitair leverancier een keuze maken betreffende de afwerking en/of materialen voor de badkamer en wc.  
 Inbegrepen in het basisbudget zijn: toilet, handenwasser in de gastentoilet, inloopdouche 140/90 met glaswand, lavabomeubel met dubbele lavabo en spiegel.  
 Standaard zijn volgende aansluitingen voorzien:

- Keuken:
  - Koud- en warmtoevoer en afvoer aan spoeltafel
  - Koudwatertoevoer en afvoer vaatwasmachine.
- Berging:
  - Koudwatertoevoer en afvoer wasmachine
  - Koudwatertoevoer en afvoer CV
- Badkamer:
  - Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche
  - Koud- en warmtoevoer en afvoer 2 lavabo's.
- WC:
  - Koudwatertoevoer en afvoer WC
  - Koudwatertoevoer en afvoer handwasbakje

Bijkomende set toevoer+afvoer in het appartement: 150€

Op de algemene watertoevoer worden alle maatregelen getroffen om achteraf een algemene ontharder te plaatsen. De plaatsing hiervan is ten laste van de koper en in samenspraak met de VME (gedeelde kost).



## TUINAANLEG

Inrit naar ondergrondse parkeerplaatsen: Geborsteld beton (ruw)  
Terrassen voorzien in grootformaat klinker, tuinen worden ingezaaid.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen is ten laste van de bewoners. Coördinatie gebeurt door de syndicus. Tijdens de afwerkfase kan het tuinaanlegplan opgevraagd worden. Eén gemeenschappelijke koudwaterkraan (aangesloten op de regenwaterput).

## GEBOUWENBEHEER

Er is een voorlopig een syndicus aangesteld die instaat voor het administratief, het financieel en het technisch beheer van de gemene delen.

Taak syndicus: degelijke opvolging van het gebouw, met minimum een driemaandelijks controle der gemene delen, een periodieke inning van de voorschotten d.m.v. een bestendige bankopdracht en een jaarlijkse afrekening, onze contacten met onderhouds- en herstellingsfirma's en alle hieruit voortvloeiende opvolgings- en administratieve (niet gerechtelijke) onkosten Niet inbegrepen zijn portkosten, herinneringsschrijvens (ten laste van de in gebreke blijvende eigenaars) en het opstellen van verkoopdossiers (ten laste van de verkopende eigenaar), welke aangerekend worden aan de van kracht zijnde adviestarieven van het B.I.V. De beheerder wordt, na een proefperiode van één jaar, aangesteld voor een periode van drie jaren; de beheerder kan zich, indien noodzakelijk en mits toelating van de AV of RVM, laten bijstaan door een deskundige.

Tijdens de eindfase wordt een algemene vergadering samengeroepen waarop de syndicus wordt aangesteld door de eigenaars.

## GEGEVENS LEVERANCIERS

De gegevens van de leveranciers worden u tijdig medegedeeld. Standaardkeuzes zijn: Sanitair, Keuken, Vloerafwerking (eventueel venstertabletten), Binnendeuren. Gelieve steeds een afspraak te maken met de leveranciers. Zodoende kunnen ze u dossier voorbereiden om u optimaal verder te helpen.

Andere wijzigingen/keuzes dienen besproken te worden met de projectleider. Hij bespreekt met u de mogelijkheden.

## NUTSLEIDINGEN

Gas, water, elektriciteit, telefoon, kabeldistributie, riolering ten laste van de koper. De keuringen worden aangevraagd door Sempels, de keuringskosten zijn ten laste van de koper en worden verrekend.

Leverancierscontracten (gas, elektriciteit, water, teledistributie, internet,...) worden afgesloten op rekening van de koper. De koper wordt ten gepaste tijden verwittigd en bezorgt het bewijs van contract binnen maximaal 20 werkdagen terug aan de verkoper. Verbruikskosten voor opstart, testen en keuring kunnen in geen geval verhaald worden op de verkoper, weliswaar een normaal verbruik in acht genomen.



## EXTRA TOELICHTING

### 1. Erelon architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

### 2. Nutsvoorzieningen

De aansluitings-, plaatsing- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en TV-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers.

Om keuken- badkamermeubel en deuren te kunnen plaatsen zal de koper de nodige energiecontracten afsluiten en de verwarming laten opstarten voor zijn rekening.

### 3. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect.

Zij kunnen nooit reden zijn tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### 4. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privaatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, tengevolge van afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW inclusief, tenzij anders vermeld. Bv: indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil "handelswaarde" zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als " ..... of gelijkwaardig ".

De koper kan, afhankelijk van het stadium van de bouwfase op het moment van de aankoop, bepaalde afwerkingmaterialen wijzigen in een door Bouwbedrijf Sempels aangeduide toonzaal en uit een keuzepakket door deze laatste samengesteld. Nadat de koper zijn keuze bekend heeft gemaakt zal de promotor of zijn aangestelde een verrekening opmaken.

### 5. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

### 6. Werken uitgevoerd door derden lastens de koper, of door de koper zelf

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de oplevering van het desbetreffende gebouw.

Deze werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaal project.

## 7. Weglating van werken

Indien de koper met het akkoord van de bouwheer, volledig of gedeeltelijk van bepaalde werken afziet, verbindt hij zich ertoe de bouwheer te vergoeden voor al zijn uitgaven en werken, alsook voor de gedeelde winst. (lees 35% van de prijs artikel/ post)

## 8. Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis, borstelschoon. Het grondig opkuisen der ramen, vloeren en toestellen is ten laste van de kopers.

## 9. Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend. Dit is geldig voor binnen en buiten afwerking

## 10 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, welke de plannen zijn van de officiële bouwvergunning, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer dan in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding door de kopers rechtvaardigen. De mogelijkheid bestaat bovendien dat, in uitvoeringsfase, door de ingenieur speciale technieken of de uitvoerend aannemer wordt geëist om de inplanting van de technische kokers en/of eventueel afmetingen van die kokers te wijzigen ten behoeve van een technische uitvoering of algemeen nut volgens de regels der kunst.

Deze eventuele wijzigingen worden evenwel eveneens beschouwd als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding door de kopers rechtvaardigen.

## 11 Lastenboek

De beschrijvingen vermeld in het lastenboek hebben voorrang op de plannen. Visualisaties zijn louter informatief en pogen de realiteit te benaderen.

## 12 oppervlaktes

De oppervlaktes van de appartementen zijn gerekend tussen de buitenmuren met aftrek van de kokers en gemeenschappelijke delen.

Dit lastenboek werd opgemaakt in september 2017 en bevat 17 genummerde pagina's. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen en/of visualisaties die slecht indicatief zijn.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

Voor meer inlichtingen staat ons team steeds te uwer beschikking.



## **Bouwbedrijf Sempels**

Ambachtenstraat 4

3210 Lubbeek

T 016/62.28.36

F 016/62.32.77

[info@sempelsgroep.be](mailto:info@sempelsgroep.be)

# BIJLAGEN