SEMPELS'
BOUW

Residentie De Linde
Appartementen

Pastorijstraat/Schoolstraat
3040 Ottenburg

INFOFICHE

Beschrijving:
Nieuwbouwproject met 21 appartementen, 3 woningen, 2 handelszaken (Casco) en 35 ondergrondse parkings
Bouwstijl: Hedendaags
Bouwjaar: 2020

Profielschets:
Een nieuwbouwproject met alle comfort en volgens de huidige energienorm.

Nutsvoorzieningen:
Elektriciteit, water, gas, telefoon (“Proximus”), riolering, TV (“Telenet”)

Vermoedelijke startdatum:
Mei 2021

Vermoedelijke opleveringsdatum:
Juni 2023

LASTENBOEK

Studies, attesten en andere

Volgende studies en attesten worden uitgevoerd/afgeleverd door de aannemer:

- Milieutechnisch verslag bodemkwaliteit
- Verzekering 10-jarige aansprakelijkheid
- Verzekering alle bouwplaats risico's (ABR)
- Ventilatieverslaggeving
- Blowerdoorverslagen

Werfinstallatie

De bouwplaats wordt 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.

Schoring- en stuttingswerken:
Voor uitvoering van de ondergrondse funderingswerken zijn schoring- en/of stuttingswerken noodzakelijk. Deze werken zullen gerealiseerd worden door het plaatsen van een (recupereerbare) berlinerwand t.h.v. de buitenzijde van de kelderwanden.

Funderingswerken:
Storten van de vloerplaat met beton zoals voorgeschreven in de stabiliteitsstudie. Het beton is BENOR-gekeurd. De consistentieklasse en granulatenpercentage wordt bepaald afhankelijk van de verwerkingswijze.
Wapening van de vloerplaat gebeurt volgens stabiliteitsstudie.

Aarding:
Koperen aardingslus in loden beschermhuls (sectie: 35mm²).

Kelderwanden:
Betonwanden ter plaatse gestort in respectievelijke diktes 42cm, 32cm en 30cm en voorzien van wapening zoals voorgeschreven in de stabiliteitsstudie.

Kelder metselwerk:
Voorzien in kalkzandsteen (of keramisch metselwerk) met muurdiktes volgens de architectuurplannen.

Dragende muren
Metselwerk in kalkzandsteen (of keramisch metselwerk) met muurdiktes volgens de architectuurplannen.

Niet dragende muren:
Niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in verdiepingshoge cellenbeton panelen (Xella) (of keramisch metselwerk). Dikte volgens de architectuurplannen.

Spouwmuurisolatie:

PUR, dikte volgens EPB-studie: 12cm.

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.

Gevelsteen:
Type: Wienerberger Riego Lona en Riego Plata (afwisselend)
Formaat: WF 21cm x 10cm x 5cm
Verband: halfsteens verband
Voegkleur: Het gevelmetselwerk wordt toon-op-toon ingevoegd.
Voegdikte: 12mm

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: geschuurde blauwe hardsteen (dikte 3cm) met afgeschuinde kanten, gelijmd op een betonblok.
Raam- en deurdorpels: Aluminium raamdorpels
Deksteen: geschuurde blauwe hardsteen (dikte 5cm) met druipneus.

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

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 afstandshouders rust. De 6 cm dikke betonlaag (kwaliteit C30/37) is machinaal verdicht en thermisch verhard.

De ingebetonneerde 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.

Architectonisch beton:

Overkragende terassen worden voorzien in prefab architectonisch beton. De terrassen zijn voorzien in afwatering met een opkant van 6cm tot 10cm cfr. Het architectuurplan.
De terrassen worden voorzien van een thermische onderbreking.

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 en zoals aangegeven op de architectuurplannen. Putdeksels zichtbaar in klinker- of betoneringswerken worden weggewerkt met een klinkerdeksel met dunne rand. Na de plaatsing wordt er een as-build plan opgemaakt.

Dakwerken

Dakconstructie:

- Hellend dak: spantendak met spantvoeten
  - spanten 22x4
  - Nok gording: 30x10
  - Oversteken in keperwerk

- Plat dak: EPDM op breedvloerplaten of houten roostering (volgens architectuurplannen). Dakkapellen eveneens voorzien van EPDM.

Dakbedekking:

- Hellend dak: dakpan Wienerberger Actua LT 10
- Platte daken: EPDM type Firestone of gelijkwaardig
- Bekleding dakkapellen in Trespa.

Dakisolatie:

- Plat dak: PUR, dikte volgens EPB
- Hellend dak: Minerale wol 22cm (volgens EPB studie) inclusief dampscherm

Dakramen:
Velux SK06 114x118 inclusief ventilatierooster (indien van toepassing)

Zinkwerken:
Hanggoten en afvoeren worden uitgevoerd in athrazinc.
Dakrand is voorzien in (standaard)kleur.
Bakgoten worden uitbekleed in zink.

Groendaken:
Voorzien volgens de voorschriften van de gemeentelijke instanties.

BUITENSCHRIJNWERK

Ramen en Deuren:
Meerkamerprofiel in PVC Type Deceuninck Zendow Neo of gelijkwaardig. Het Zendow Neo profiel is hoog isolerend en behaald een Uw-waarde van 0.73W/m²K.

Kleur: Kleur buiten/wit binnen

Garagepoort:
Geautomatiseerde sectionaalpoort met klavier. Er is een afstandsbediening voorzien voor elke bewoner.

GEVELBEKLEDING

Naast het gevelmetselwerk is de gevel ook voorzien van aluminium plaatbekleding (idem kleur schrijnwerk) en zinken bekleding (zink staande naad) zoals aangegeven op de architectuurplannen. De plaatbekleding wordt geplaatst op een houten regelwerk.

ELEKTRICITEIT

Installatie conform het AREI en opgeleverd met een attest van technische controle. Alle lichtpunten met aardingen zijn voorzien van een lusterklem (suikertje). 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 elektricien geplaatst worden.

Belinstallatie:	- 1 binnen-bel met videofoon
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

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

- Stopcontact: (€40,00 excl. BTW)
- Dubbel stopcontact: (€60,00 excl. BTW)
- Driedubbel stopcontact: (€75,00 excl. BTW)
- Lichtpunt: (€30,00 excl. BTW)
- Schakelaar extra: (€35.00 excl. BTW)
- Schakelaar + lichtpunt (€55.00 excl. BTW)
- Tv-stopcontact: (€80.00 excl. BTW)
- Netwerkaansluiting: (€75.00 excl. BTW)
- Lege buis met trekdraad: (€30.00 excl. BTW)
- Boxaansluiting: per box: (€57.50 excl. BTW)
- Betonboring voor spots (ex. spot): (€80.00 excl. BTW)

Algemene delen:
Alle algemene delen worden voorzien van verlichting obv. bewegingsmelders. Er worden voldoende lichtpunten voorzien zodoende alle lokalen voldoende verlicht worden.

Zonnepanelen:
Per appartement/Woning worden een aantal zonnepanelen voorzien cfr. de EPB-studie. 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

3 liften volgens het type Schindler 3100 (of gelijkwaardig). De lift voldoet aan de Europese standaard EN81-20:2014, veiligheidsregels voor het ontwerp en de installatie van elektrische/hydraulische liften, die van kracht geworden is per 31 augustus 2017.

VERLUCHTING

Er is een verluchtingsysteem type D voorzien van het merk Zehnder (of gelijkwaardig). 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 he plafond.
Ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst. De aannemer bepaalt 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 zijn uitermate geschikt voor transport van koud en warm water. De kern van de buis bestaat uit langsnaad 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

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:
Er wordt uitgegaan een condenserende gaswandketel, van het merk Vaillant, Wiessman of gelijkwaardig, in combinatie met vloerverwarming. De vloerverwarming is voorzien over de gehele oppervlakte van de appartementen./ De woningen zijn eveneens voorzien van vloerverwarming in alle ruimtes muv. Garage en berging.

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[1] laag EVOH, co-extrusie[2], 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 warmteverliesberekening.

Bij een buitentemperatuur van – 10° C worden volgende binnentemperaturen gewaarborgd:

- zithoek, eethoek, keuken: 22° C
- kamers, nachthall: 20° C
- inkom, berging: 18° C
- badkamer: 24° C

Handdoekdroger: Elektrisch handdoekdroger voorzien in de badkamer.

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 worden 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. De koper wordt erop gewezen dat de muren en plafonds normaal bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te schilderen. De schilder dient nog kleine oneffenheden aan het pleisterwerk weg te werken, meestal ter hoogte van de schakelaars, inbouw-elementen of aan de deuren en ramen.
Wanneer de klant kiest voor deuren met versmalde omlijsting, blokdeuren, deuren zonder omlijsting, ... wordt er een meerprijs van €120 per deur aangerekend voor het pleisteren van de dagkanten.
Muren en plafond op de kelderverdieping en in de bergingen/garages zijn niet bepleisterd.
Plafonds zijn niet bepleisterd voorzien. Deze worden uitgevoerd in gladde breedvloerplaten dewelke rechtsreeks beschilderd kunnen worden.

ISOLERENDE- & HECHTENDE DEKVLOEREN

Isolerende uitvullingslaag:
Polyurethaan-hardschuim wordt verkregen door het, op temperatuur, mengen van twee componenten: Polyol en isocyanaat.
Na enkele seconden ontstaat er een harde celgesloten polyurethaan-schuimstof.
De diktes worden voorzien zoals voorgeschreven in de EPB-studie.

- Volledig naadloos systeem
- 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 akoestische

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, tweede en derde verdieping.

VLOERAFWERKING EN WANDTEGELS

Tegelvloeren: alle ruimtes muv. slaapkamers

Handelswaarde (excl. plaatsing) van de tegels en plinten:
- Tegels: €25,00/m² excl. BTW (€30.25/m² incl. BTW)
- Plinten €9,00/m plinten excl. BTW (€10.89/m incl. BTW)

Aankoop van promotie wordt niet toegestaan

Laminaat: slaapkamers
- Laminaat kamers: €19,00/m² excl. BTW (€22.99/m² incl. BTW)
- Bijhorende plint (mdf)

Wandtegels
Wandtegels badkamer €25,00/m² excl. BTW (€30.25 incl. BTW) (excl. plaatsing)
Voorziene hoeveelheid: 15m² (tussen wanden en plafond)
Aankoop van promotie wordt niet toegestaan
Bij keuze >15m² dient bij de handelswaarde van de tegels nog plaatsingskosten gerekend worden.

Gemeenschappelijke traphallen
Keramische groot-formaat tegel. Kleur en formaat wordt gekozen door de aannemer ism. de bouwheer en/of architect.

RAAMTABLETTEN

Raamtabletten in marmercomposiet:
Alle zichtbare vlakken zijn verzoet met hoeken lichtjes gebroken onder 45°.

Toepassing: aan de binnenzijde van alle ramen die niet tot de grond komen.

BORSTWERINGEN EN TUSSENSCHERMEN

Gelijkvloers: houten tussenschermen

Verdieping: glasleuning met zijdelingse inklemming met klaar glas. Profiel uitgevoerd in aluminium (kleur idem buitenschrijnwerk).

BUITENDEUR APPARTEMENT

Brandwerende HPL RF'30 -deur (op standaardmaat 2115 x 830mm). Afwerklaag vlak/wit.

Kassement: Combi clip kassement (=geen nagelgaatjes)
Omlijsting: Omlijsting is in trapezium vorm 68mm breedte
Paumellen: Hdd modern inox 3 stuks
Deurkruk: L-Shape inox 19mm

BINNENDEUREN

Deurblad: Vlakke schilderdeur (Project White 100 eurotube) op standaardmaten, 201,5cm hoog.
Kassement: Combi clip kassement (=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

TRAPPEN

Algemene delen: trap in beton, bekleed met grootformaattegel.

Woningen en duplex appartementen: trap in beuk (met of zonder open treden) voorzien van vernis (natuurkleur), trapleuning en balustrade (indien van toepassing).

KEUKEN

Handelswaarde appartement €7000,00 excl. BTW (€8470,00 incl. BTW)

Standaard voorzien: inbouwtoestellen (SIEMENS) kookplaat, koelkast, vaatwasser, combi-oven 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: €3821.53 excl. BTW (€4624.05 incl. BTW)

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 het 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

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).

TERRASAFWERKING

Keramische tegels op tegeldragers. Handelswaarde €52.5 excl. BTW. De aannemer bepaald in overleg met bouwheer en architect de kleur en formaat van de tegels om de uniformiteit te kunnen garanderen.

TUINAANLEG

Klinkerverharding type Scheys Columbias Xl 30x20 Afro met betonnen boordsteen.
Het middenplein wordt voorzien van teelaarde en ingezaaid (plaatsing bovenop drainagematten). Taluds worden bedekt met wortelwerende doeken en beplant met bodembedekkers.

ALGEMENE DELEN

- Trappen worden bekleed in grootformaat tegel
- Inox trapleuningen
- 35 brandblussers
- 21 rookmelder
- 2 rookgasafvoeren Skylux 130x200
- Aflijnen parkeergarages
- Opmaak evacuatieplannen en pictogrammen
- Verven traphal
- Brievenbussen met huisnummer
- Alle appartementen worden borstelschoon opgeleverd

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 driemaandelijkse 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.
Kost syndicus: beheer gebouw (appartement) +/- €28,00/maand
Onderhoud gebouw (liften, traphallen, kelder, buitenaanleg……)
+/- €100,00/maand
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 uw 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 zijn ten laste van de bouwheer.
De keuringen worden aangevraagd door Sempels' Projects, 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 tijde

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. 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- en badkamermeubel en deuren te kunnen plaatsen zal de koper de nodige energiecontracten afsluiten en de verwarming laten opstarten voor zijn rekening.
2. 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.
3. 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 privatieve 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 afwerkingsmaterialen wijzigen in een door Sempels’ Projects 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.
4. 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.
5. 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 totaalproject.
6. 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 gederfde winst. (lees 35% van de prijs artikel/ post)

7. Opkuis
De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis, borstelschoon. Het grondig opkuisen van de ramen, vloeren en toestellen is ten laste van de kopers.
8. 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 buitenafwerking
9. 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.
10. Lastenboek
De beschrijvingen vermeld in het lastenboek hebben voorrang op de plannen. Visualisaties zijn louter informatief en pogen de realiteit te banaderen.
11. 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