



BASISLASTENBOEK NOV 2022



RESIDENTIE NIEKE

Binkomstraat 6, 3210 Lubbeek

INFOFICHE RESIDENTIE

Beschrijving:

Nieuwbouwproject van een 6 appartementen.

Bouwstijl: Modern Hedendaags

Bouwjaar: 2023

Profielschets:

Een nieuwbouwproject met alle comfort en volgens de toekomstige **ENERGIE NORM E20 peil (BEN woning)**, gelegen in centrum Lubbeek. Eenvoudig bereikbaar met het openbaar vervoer.

Indeling:

Ondergronds: Privatieve kelders en gemeenschappelijk afvallokaal

Gelijkvloers: 2 appartementen met privaat terras,
een gemeenschappelijke hal, incl. lift

Verdieping 1: 2 appartementen met privaat balkon,
een gemeenschappelijke hal, incl. lift

Verdieping 2: 2 appartementen met privaat balkon,
een gemeenschappelijke hal, incl. lift

Terrein:

Groene omgeving met voldoende parkeerplaatsen voorzien aan de 'schuur'

Nutsvoorzieningen:

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

Start der werken:

Najaar 2022

Vermoedelijke opleveringsdatum:

Najaar 2024

E20 & lager:

BEN staat voor 'bijna-energieneutraal'. Bouwen volgens de BEN-principes is sinds 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, in heel Europa zelfs. Het bijzondere aan BEN-gebouwen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald.

Een nieuwbouw of herbouw van een appartement of woning die aan de volgende eisen voldoet, is 'BEN':

- een E-peil hebben van E30 of lager
- voldoen aan EPB-eisen voor
 - thermische isolatie en netto-energiebehoefte voor verwarming
 - risico op oververhitting
 - ventilatie
 - minimumaandeel hernieuwbare energie.



De doelstelling van dit standaard lastenboek is op een duidelijke manier een beschrijving te geven van alle voorziene (en eventuele niet voorziene) uitvoeringsposten, die betrekking hebben op de uitvoering van het project. De beschrijving gaat vanaf de voorbereidende werken tot en met de afwerkingsposten. Vanaf hoofdstuk 1 tot en met X worden alle items vermeld die betrekking hebben op de basis voorzieningen. Wij benadrukken dat bij de calculatie van uw woning, een zo compleet mogelijke prijs wordt aangeboden. Dit om later eventuele bijkomende of onvoorziene kosten te vermijden.

LASTENBOEK

1. VOORBEREIDING

Installatie van de bouwplaats:

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

2. 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 aarding lus in loden beschermhuls (sectie: 35mm²).

Kelderwanden: Betonwanden ter plaatse gestort.

Beton: Wallmix, BENOR gekeurd

Binnenspouwblad:

Het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in elementen bestaande 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 of snelbouwsteen, dit naargelang van beschikbaarheden bij de gekozen leverancier.

De niet-dragende metselwerken zullen uitgevoerd worden in de kalkblokken type Isolava deze met een dikte van 10cm. Deze blokken zijn volle kalk blokken deze dezelfde afwerkingslook hebben als deze van de traditionele pleister wanden, na het plaatsen van een primer en kleurlaag. Dit zelf door de bouwheer te voorzien.

Spouwmuurisolatie:

PUR/PIR, dikte volgens EPB studie: 12cm.

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 +/- 30 kg/m³. 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.

Gevelsteen:

Type steen: Lima, vandersanden, handvorm met bezande en generfde structuur. Een mengsel van verschillende kleisoorten vormt de basis voor deze gevelstenen. Löss, de lokale leem van eolische oorsprong uit de periode van de ijstijden, is de belangrijkste grondstof. Het is samengesteld uit een belangrijke fractie siltig materiaal en is uitermate geschikt voor de productie van handvormgevelstenen. Door gebruik te maken van specifieke zandsoorten voor de oppervlakte bezanding wordt de gewenste kleur bekomen. Wit-donkergrijs genuanceerd.



De buitenzijde wordt opgevoegd in het grijs.

Geveldragere

De geveldragere of anders benoemd korbo's zijn afgewerkt. Deze een beige look hebben.

Gevelplinten, raam- en deurdorpels:

Raamdorpels: geschuurde blauwe hardsteen, dikte 5cm

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 stabiliteitsstudie.

Terrassen:

Afgewerkt met groot-formaat tegels op tegeldragere. Kleur en type worden gekozen door de architect en is over de gehele project uniform.

Draagvloer: breed vloerplaten:

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 breed vloerplaten, 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 in gebetonneerde 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.

3. PLAT DAK

Dakbedekking:

Dakbedekking: EPDM



Dakisolatie:

Dakisolatie met PUR of EPS. Dikte volgens EPB-studie bepaald.

Terrasvloer op verdieping:

Terrassen worden langs de bovenzijde afgewerkt met een grootformaat tegel op tegeldragers. Kleur en type worden bepaald door de architect en is uniform over het volledige project.

Terrasleuning in glas:

Terras balustrades worden met glas afgewerkt. Deze volgens de normen gemonteerd worden om stand te houden bij hevige wind.



4. 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 U-isolatiewaarden tot 1,0 W/m²K. U-waarde in functie van de EPB-eisen om een E-peil van 30 te behalen. Ral 7011.



5. ELEKTRICITEIT

Installatie conform het AREI en opgeleverd met een attest van technische controle. Alle lichtpunten met aarding 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 elektriciens geplaatst worden.

Gelijkvloers

- Hal:
- 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- Leefruimte + keuken:
- 1 videofoon
 - 3 lichtpunt, 3 schakelaars
 - 4 enkele stopcontacten
 - 3 dubbele stopcontacten
 - 1 leiding TV + UTP (digitale tv)
 - 1 voeding thermostaat
 - 1 stopcontact vaatwasser
 - 1 stopcontact koelkast
 - 1 stopcontact comboven
 - 1 stopcontact dampkap
 - 1 leiding kookplaat XVB 5/4 mm
 - 3 dubbele stopcontacten

Berging:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt, 1 schakelaar - 1 stopcontact wasmachine - 1 stopcontact droogkast - 1 stopcontact CV - 1 stopcontact ventilatie - Voeding voor zonnepanelen - Schakelkast + 2 differentiaal + schakelautomaat - Tellerkast + bebording 25S60
Toilet:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt, 1 schakelaar
Badkamer:	<ul style="list-style-type: none"> - 3 lichtpunt, 3 schakelaar - 1 dubbel stopcontact
Slaapkamer 1:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt, 1 schakelaar - 1 stopcontacten enkel - 1 leiding TEL/ UTP (digitale tv)
Slaapkamer 2:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt, 1 schakelaar - 2 enkele stopcontacten
Terras:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 buitenlicht, 1 schakelaar - 1 buitenstopcontact

Voor de eventuele bijkomende lichtpunten of stopcontacten in de woning 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)

De volledige elektrische installatie is voorzien van een AREI-keuring.
Verlichtingsarmaturen en/of spots zijn niet inbegrepen.

Zonnepanelen:

Het aantal zonnepanelen is bepaald in de EPB-studie deze voor geschreven volgens EPB-studie zuidelijk gericht. Dit ten allen tijde door de bouwheer aangepast kan worden om het eigenverbruik op te vangen, onder voorbehoud van beschikbaar dakoppervlakte. Het bijplaatsen van pv-panelen en de verzwaring van de omvormer zullen verrekend worden aan de hand van een meerwerk bon. Standaard wordt deze omvormer voorzien in de berging. De bouwheer is aansprakelijk voor het melden van de pv-installatie bij de nutsmaatschappij, Sempels kan hier nooit verantwoordelijk voor gesteld worden.

6. LIFT

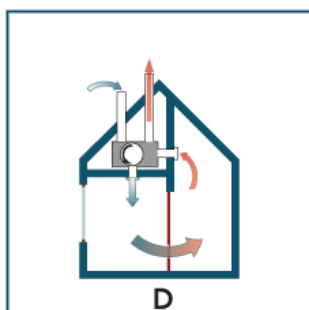
De lift voldoet aan de Europese standaard EN81-20:2014, veiligheidsregels voor het ontwerp en de installatie van een elektrische/hydraulische lift, die van kracht geworden is per 31 augustus 2017.

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

7. 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. De kanalen worden weggewerkt in de dragende vloerplaat en de monden bevinden zich in het plafond. Dit alles te bekijken volgens stabiliteitsstudie.



De Ventilatie-unit wordt op zolder geplaatst.

De projectverantwoordelijke bepaalt in samenspraak met de klant de positie, rekening houdende met maximale opslagruimte voor de klant.

8. 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 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: €165 excl. BTW

Vorstvrij kraantje (incl. toevoer): €180 excl. BTW

Regenwaterpomp:

Er is een regenwaterpomp voorzien die dienst doet op het regenwater. De aansluitingen zijn voorzien op een buienkraantje voor het onderhoud van de gemeenschap.

9. VERWARMINGS- en KOELINGSINSTALLATIE

Geothermische warmtepomp

met ingebouwde RVS boiler, uitermate geschikt voor het verwarmen en koelen van lage energiewoningen. Energieklasse product : A+++

De warmtepomp heeft een compressor met variabel vermogen tot maximaal 7kW. De geleverde energie wordt continu aangepast aan uw behoeftes. Dit geeft u een uitzonderlijk hoge jaarlijkse efficiëntie (SCOP). Omdat u hiermee nooit meer energie verbruikt dan strikt noodzakelijk, zal uw energierekening verder dalen.

Warm in de zomer

De warmtepomp verzamelt lage-niveau warmte uit de bodem en verhoogt de temperatuur. Deze warmte wordt dan overgebracht naar het energie-distributiesysteem van het huis – meestal radiatoren, vloerverwarming of warmteventilatoren.

Koel in de zomer

De warmtepomp verzamelt warmte uit huis en deponeert het in de bodem, waarmee het voor verkoeling zorgt. Dit is meer kosteneffectief dan traditionele airconditioning.

Dankzij de ingebouwde TWS-technologie en een aantal andere technische innovaties kan de warmtepomp uitzonderlijk veel warm water produceren voor zijn vermogen. Dit betekent dat er sneller en op hogere temperatuur warm water kan worden geproduceerd

dan met de bestaande technologieën.

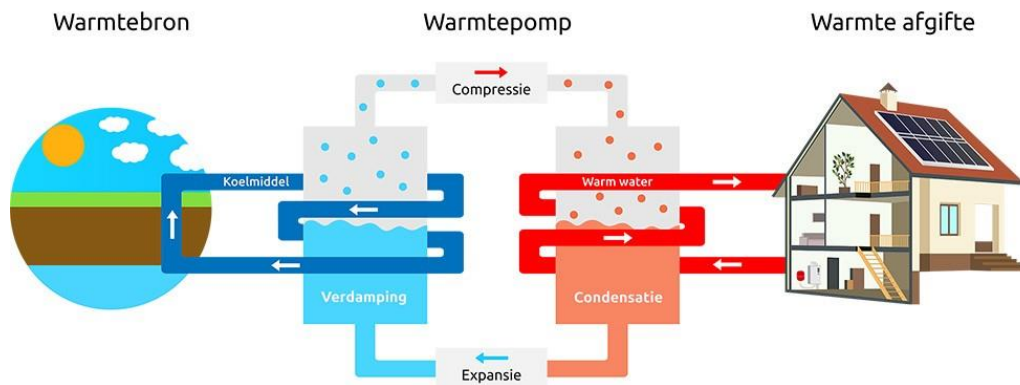
De warmtepomp wordt in de berging geplaatst. Sempels' Projects bepaalt de positie in samenspraak met de klant, rekening houdende met maximale opslagruimte voor de klant en de technische uitvoerbaarheid van de installatie.

De vloerverwarming is voorzien over het volledige appartement.

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

- Zithoek, eethoek en keuken: 22°C
- Nachthal: 20°C
- Inkom en berging: 18°C
- Badkamer: 24°C

Bovenstaande kan beïnvloed worden door externe factoren.



10. PLEISTERWERKEN

Muren & plafonds:

Muren en betonnen plafonds worden bepleisterd met een pleister, 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. Deze kan ten allen tijden oneffenheden vertonen deze onder de voorbereidende werken van de schilder vallen. Dit in achtname van de toleranties en de normale afwerkingsgraad.

Wanneer de klant kiest voor deuren met versmalde omlijsting, blokdeuren, deuren zonder omlijsting, ... wordt er een meerprijs van €140 per deur aangerekend voor het pleisteren van de dagkanten.

11. 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.

- 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.

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

12. 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:

Tegels: €40,00/m² excl. BTW

Plinten €9,00/m plinten excl. BTW

Aankoop van promotie wordt niet toegestaan

Laminaat (slaapkamers en nachthal)

Laminaat kamers: €20,00/m² excl. BTW

Incl. plaatsing en bijhorende plinten.

Wandtegels

Wandtegels badkamer €40,00/m² excl. BTW (excl. plaatsing)

Voorziene hoeveelheid: 12m² (tussen wanden en plafond)

Aankoop van promotie wordt niet toegestaan.

De juiste hoeveelheid wandtegels wordt bepaald en verrekend in functie van het definitief uitvoeringsplan en gerelateerd aan de materiaalkeuze.

Bij keuze >12m² dient bij de handelswaarde van de tegels nog plaatsingskosten gerekend worden.

13. 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.



14. TRAP

De trap van het gemeenschappelijke hallen is voorzien van een keramische tegel, deze gekozen in samenspraak met de architect. Deze volgens de norm uitgevoerd met voldoende optrede en aantrede vastgelegd in appartementen. Met oog op toegankelijkheid.

15. BINNENDEUREN

Deurblad: Vlakke schilderdeur (Project White 100 eurotube) op standaardmaten, 201,5cm hoog.

Schuifdeuren op plan zijn louter indicatief, en worden voorzien als standaarddeuren.

Kassement: Combi clip kassement

Omlijsting: Omlijsting is in trapezium vorm 68mm breedte

Kleur: 1x wit voorgelakt

Paumellen: Hdd modern inox 3 stuks

Deurkruk: L-Shape inox 19mm

16. KEUKEN

Handelswaarde keuken €7.600,00 excl. 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.



17. BADKAMER EN WC

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:

een wandtoiletten, een handenwasser, lavabomeubel met dubbele lavabo en spiegelkast, inloophdouche met kraanwerk

Budget:

Appartement 1: €3.763,22

Appartement 2: €3.763,22

Appartement 3: €4.156,72

Appartement 4: €5.540,00

Appartement 5: €4.156,72

Appartement 6: €2.719,90

Prijzen excl. btw



18. TUINAANLEG

De tuinaanleg is voorzien volgens visualisaties, deze ten allen tijde licht kunnen afwijken.

19. 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 projectverantwoordelijke. Hij bespreekt met u de mogelijkheden.

20. NUTSLEIDINGEN

Gas, water, elektriciteit, telefoon, kabel distributie, riolering zijn ten laste van de koper. 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.

21. EXTRA TOELICHTING

1. Ereloon 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- en 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 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.

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 totaalproject.

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 gederfde winst. (lees 35% van de prijs artikel/ post)

8. 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.

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 buitenafwerking

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 banaderen.

12. oppervlaktes

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

Dit lastenboek werd opgemaakt in oktober 2022 en bevat 19 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 verdere inlichtingen staat ons team steeds te uwe beschikking.



Sempels Groep

Ambachtenstraat 4, 3210 Lubbeek

016/62.28.36

BE 0456.458.739

info@sempelsgroep.be

www.sempelsgroep.be