



SEMPELS'
PROJECTS

LASTENBOEK

RESIDENTIE Louis

Binkomstraat 3-5
3210 Lubbeek



INFOFICHE APPARTEMENTEN

Beschrijving:

Nieuwbouwproject met 8 BEN appartementen en 5 handelpanden
Bouwstijl: Modern
Bouwjaar: 2024

Profielschets:

Een nieuwbouwproject met alle comfort en volgens de toekomstige **ENERGIE NORM E20 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 5 handelspanden met terrassen en privé tuin.
Casco opgeleverd
Verdieping 1: hal, liften en 3 appartementen met terrassen.
Verdieping 2: hal, liften en 3 appartementen met terrassen.
Verdieping 3: hal, liften en 2 appartementen met terrassen.

Terrein:

Groene omgeving

Nutsvoorzieningen:

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

Stand der werken:

Voorjaar 2024

Vermoedelijke opleveringsdatum:

Juni 2026

E20 & 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 verbruiken, zijn ze milieuvriendelijk en voordelig. Een woning wordt als bijna energieneutraal aanzien als deze voldoet aan onderstaande eisen:

- Een E-Peil van 20 of lager.
- Een netto-energiebehoefte van max. 70 kWh/m².
- Gebruik van hernieuwbare energie (PV-panelen en/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 verspild.

LASTENBOEK

1. Voorbereidende werkzaamheden

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

Kelder metselwerk:

Voorzien in Silka elementen met muurdikte 15cm, met 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/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" 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



Onder het gelijkvloers niveau is er zichtbeton voorzien.

Gevelbekleding: Type Thermowood vuren Tripel blokprofiel



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.



SEMPELS'
PROJECTS

Sempels' Projects – Ambachtenstraat 4 - 3210 Lubbeek

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:

Afgewerkt met groot-formaat 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 bekamt.

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.

3. HELLEND DAK

Dakbedekking:

Dakbedekking: Pannen Type Finesse zwart of gelijkwaardig.

Dakisolatie:

Dakisolatie met minerale wol tussen dak structuur. Dikte volgens EPB studie.

4. PLAT DAK

Dakbedekking:

Dakbedekking: EPDM

Dakisolatie:

Dakisolatie met PUR of EPS. Dikte volgens EPB studie.

Terrasvloer op verdieping:

Terrassen worden langs de bovenzijde afgewerkt met grootformaat tegels op tegeldragers. Kleur en type wordt bepaald door de architect en is uniform over de volledige lengte.

Terrasleuning in glas:

Terrasbalustrades worden met glas afgewerkt.



Privacy schermen terrassen

Terrassen worden voorzien van de nodige privacy schermen met een hoogte van 180cm tussen de appartementen om de nodige privacy te creëren.

Dit zal voor het gelijkvloers voorzien worden als houten privacy schermen in een donker grijs/zwarte tint.

Voor de verdiepingen zal dit voorzien worden in aluminiumkader met een gelaagd glasvlak tussen.

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.

5. BUITENSCHRIJNWERK

Ramen en Deuren:

Meerkamerprofiel in aluminium. Speciaal ontworpen om te voldoen aan de hoge eisen van lage energiewoningen. U-isolatiewaardes tot 1,0 W/m²K. U-waarde in functie van de EPB-eisen om een E-peil van 20 te behalen.

Garagepoort:

Geautomatiseerde sectionaalpoort met klavier.

Extra afstandsbedieningen kunnen ten alle tijden bijgeleverd worden. (prijs per voorgeprogrammeerde afstandsbediening: €50 excl. BTW)

6. 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 elektriciens 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 comboven
- 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: - 2 lichtpunt, 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven lavabo
- 1 dubbel stopcontact horizontaal
- Slaapkamer 1: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- 4 stopcontacten enkel
- 1 leiding TV + UTP
- Overige slaapkamers: - 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- 2 stopcontacten enkel

De garagestaanplaatsen 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: (€60,00 excl. BTW)
- Dubbel stopcontact: (€80,00 excl. BTW)
- Driedubbel stopcontact: (€105,00 excl. BTW)
- Lichtpunt: (€50,00 excl. BTW)
- Schakelaar extra: (€55,00 excl. BTW)
- Schakelaar + lichtpunt (€75,00 excl. BTW)
- Tv-stopcontact: (€99,00 excl. BTW)
- Netwerkaansluiting: (€95,00 excl. BTW)
- Lege buis met trekdraad: (€50,00 excl. BTW)
- Boxaansluiting: per box: (€77,50 excl. BTW)
- Betonboring voor spots (ex. spot): (€98,00 excl. BTW)

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).

Indien van toepassing wordt de omvormer voorzien in de berging. (geen collectief systeem).

7. 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 geworden is per 31 augustus 2017.

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

Kooimaten: min. 110x140, deur 90cm

8. VERLUCHTING

Er is een verluchtingsysteem 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.

Ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst. Sempels' Projects bepaalt in samenspraak met de klant de positie, rekening houdende met maximale opslagruimte voor de klant.

9. SANITAIRE INSTALLATIE

Watervoorziening:

Alle verzonken toevoeringen 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 stuk gelast aluminium voor een homogene wanddikte en een perfect zuurstofdichte buis.

Sanitaire afvoeringen:

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 excl. BTW

Vorstvrij kraantje (incl. toevoer): €175 excl. BTW

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 buitenkraantje voor de gemeenschappelijke tuinen.



10. 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 6kW. 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.

De handelspanden worden verwarmd met een gemeenschappelijke warmtepomp en meters per eenheid in de kelder. (zit momenteel niet mee in prijs)

Warm in de winter

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.

11. PLEISTERWERKEN

Muren & plafonds:

Muren en betonnen plafonds 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. 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 garageverdieping en in de bergingen van het appartement: niet bepleisterd!

12. 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 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 en tweede verdieping

13. 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: €35,00/m² excl. BTW (€42.35/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 €35,00/m² excl. BTW (€42.35 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 hallen

Keramische groot-formaat tegel. Kleur en formaat wordt gekozen door Sempels' Projects.

14. 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.

15. TRAPBEKLEDING gemeenschappelijk

Trapbekleding. Zelfde kleur en formaat als vloertegels wordt gekozen door Sempels' Projects.

16. 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.

17. 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

18. KEUKEN

Handelswaarde appartement €8000,00 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.



19. BADKAMER EN WC

Keuzebudget sanitaire toestellen:

- €3.060,78 excl. 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 afhankelijk van bovenvermelde type: wandtoilet, handenwasser in het gastentoilet, lavabomeubel met dubbele lavabo en spiegel inloopdouche met glaswand en/of bad.



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: €170 excl. BTW

20. FIETSENSTALLING

Voor de fietsenstallingen zullen er fiets ophangsystemen voorzien worden waarbij de fiets verticaal aan de wand opgehangen kan worden door middel van een pomp.

Hierdoor zal een ruimtelijker

De werking van deze fietslift is simpel. U tilt uw voorwiel een stukje op, waardoor u het wiel aan de haak kunt hangen. Door de hefarm omlaag te drukken, hoort u vervolgens een klik. De fietstakeltilt uw fiets op. U begeleidt hierbij de fiets door deze onder het zadel en bij het stuur vast te houden. Merk en type van het systeem zijn nog te bepalen maar doorgaans gaan wij uit van de regel elektrische fietsen niet meer weegt dan 24 kg.



21. TUINAANLEG

Inrit naar ondergrondse parkeerplaatsen: Geborsteld beton (ruw) of straat klinkers.
Terrassen voorzien in grootformaat tegels.

Tuinen gelijkvloers:

- Gras
- Tuin kan op aanvraag gepersonaliseerd worden.
- Tuin is privaat deel van het appartement.

Achter de privétuintjes is de rest van de tuin gemeenschappelijk en bereikbaar via het pad rechts van het gebouw.

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).

22. 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 herstelfirma'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.....)

+/- €90,00/maand

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

23. 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.

24. NUTSLEIDINGEN

Gas, water, elektriciteit, telefoon, kabeldistributie, 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.



25. 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 gedeelde 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 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 verdere inlichtingen staat ons team steeds te uwe beschikking.

Sempels' Groep

Ambachtenstraat 4,

3210 Lubbeek

Tel.: 016/62.28.36

info@sempelsgroep.be

