SEMPELS GROEP

BASISLASTENBOEK 11/07/2025

RESIDENTIE ECHTERNACH

Oudebaan te Erps-Kwerps

INFOFICHE RESIDENTIE ECHTERNACH

Beschrijving:

Nieuwbouwproject van 4 appartementen.
Bouwstijl: Modern Hedendaags
Bouwjaar: 2025-2026

Profielschets:

Een nieuwbouwproject met alle comfort en volgens de toekomstige **ENERGIE NORM E20 peil (BEN woning)**, gelegen in centrum Erps-Kwerps.

Indeling:

Gelijkvloers:

- 5 parkeerplaatsen + fietsenstallingen
- Gemeenschappelijke inkom met lift
- 1 appartement (2 slaapkamers)

Verdieping 1 :

- 2 appartementen (2 slaapkamers) met privatief balkon,

Verdieping 2 :

- 1 appartement (2 slaapkamers) met terras.

Nutsvoorzieningen:

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

Start der werken:

Najaar 2025 - aanvang 2026

Vermoedelijke opleveringsdatum:

Najaar 2026 - Aanvang 2027

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 E20 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.. Wij benadrukken dat bij de calculatie van de appartementen, 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

Grond- en afbraakwerken:
De bestaande gebouwen worden afgebroken, en het terrein wordt bouwrijp gemaakt.
Het afbraakpuin + de eventueel overtollige grond wordt verwijderd ter voorbereiding van de algemene funderingsplaat.
Deze algemene funderingsplaat wordt uitgevoerd volgens de studie van de stabiliteitsingenieur met gewapende beton (BENOR gekeurd)
Een koperen aarding lus in loden beschermhuls (sectie: 35mm²) wordt eveneens voorzien.

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 ..
De niet-dragende metselwerken zullen uitgevoerd worden in de gipsblokken(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.

Geveldragers

Het metselwerk boven de ramen en buitendeuren worden uitgevoerd op een gemetalliseerd L-ijzer,

.

Arduinwerken :

Alle raam- en deuropeningen worden voorzien van een blauwe steen met een dikte van +/- 5 cm. Ze hebben een geschuurde afwerking op alle zichtbaar blijvende zijden. Aan elke deur- en/of raamopening zal +/- 4 cm zijdelings ingewerkt worden in het metselwerk. De onderkant van elke dorpel is voorzien van een doorlopende waterlijst.
Alle deurdorpels zijn voorzien van een opstand (binnenzijde) Het gaat over een verhoging van +/-1 cm t.o.v. de rest van de dorpel.

Gewapend beton en/of metalen profielen:

De betonconstructies zoals vloerplaten, kolommen en balken worden berekend door het studiebureau stabiliteit. Indien nodig worden eveneens de nodige metalen liggers geplaatst op aangeven van de ingenieur stabiliteit.
De studies worden uitgevoerd, binnen de limieten van de toegelaten toleranties. De wapening wordt uitgevoerd volgens de plannen en borderellen van het studiebureau.

Terrassen:

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

Draagvloer: breed vloerplaten:

De dekken tussen de verdiepen worden uitgevoerd met predallen. De samenstelling en wapening van deze predallen worden bepaald door de stabiliteitsstudie.

Deze predallen doen dienst als verloren bekisting en bevatten de nodige onderwapening. De hoofd- en verdeelwapening (kwaliteit BE500) vormen samen een net dat op afstandshouders rust. De 6 cm dikke betonlaag (kwaliteit C30/37) is machinaal verdicht en thermisch verhard.

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 (inhoud : 10.000 liter) 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. DAKWERKEN

3.1 PLATDAK

De woning wordt gedeeltelijk uitgevoerd met een platdak. Hierbij wordt er telkens een hellingschape geplaatst met daarop een dampscherm. Op dit dampscherm wordt een dakisolatie geplaatst met een dikte van 16 cm (PIR/PUR platen), zoals bepaald in de EPB-studie. De EPDM-waterdichting (type Firestone of gelijkwaardig) garandeert een perfecte waterdichting. Een aluminium dakrandprofiel wordt telkens voorzien in dezelfde kleur als de buitenschrijnwerkerij.
De vierkante dakafvoeren worden (met in begrip van de nodige accessoires) worden uitgevoerd in natuurzink . Ze worden IN het vlak van het gevelmetselwerk geplaatst.

Opmerking : Een gedeelte van het dak wordt op een houten roostering uitgevoerd, waarbij de dakisolatie aan de onderzijde van de houten roostering wordt aangebracht. De dikte van deze isolatie in minerale wol wordt bepaald in de EPB-studie.

3.2 HELLEND DAK

Het timmerwerk van de hellende daken wordt uitgevoerd met keperspanten behandeld met een houtbeschermingsproduct. Tussen deze spanten wordt de dakisolatie geplaatst.

Op het timmerwerk wordt het onderdak aangebracht, met daarop de panlatten en tengellatten.
Als dakbedekking worden vlakke sneldekpannen voorzien van het type Horizon.

.

Terrasvloeren 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.

Terrasleuningen in glas:

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

4. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd met een Alu-profiel. Dit profiel voldoet aan de hoge eisen van de lage energiewoningen.
Het beslag en sluitingen van de ramen en deuren wordt aangepast in functie van de afmetingen en gewicht van deze ramen en deuren, dit teneinde een goede stabiliteit te garanderen.
De ramen zijn voorzien van een isolerende dubbele beglazing met een waarde U = 1,0 W/m² K.
Draai-kipramen zijn standaard voorzien voor alle opengaande ramen (als de afmetingen van de ramen het toelaten)
Er zijn GEEN verluchtingsroosters voorzien, gezien een ventilatiesysteem, type “D”, voorzien werd.

5. ELEKTRICITEIT

5.1 Elektrische installatie

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.

Voorzieningen per appartement

Appartement gelijkvloers :

Inkomhal : - 1 lichtpunt dubbel richting

Leefruimte + keuken:	- 1 videofoon - 3 x lichtpunt dubbel richting - 3 enkele stopcontacten - 6 dubbele stopcontacten - 1 leiding TV + UTP (digitale tv) - 1 voeding thermostaat - 1 stopcontact vaatwasser - 1 stopcontact koelkast - 1 stopcontact oven - 1 stopcontact dampkap - 1 stopcontact fornuis - 1 stopcontact microgolf
Bureauhoek :	- 1 lichtpunt enkel richting - 2 dubbele stopcontacten - 1 UTP- aansluiting
Berging:	- 1 lichtpunt enkel richting - 1 stopcontact wasmachine - 1 stopcontact droogkast - 1 stopcontact warmtepomp - 1 stopcontact ventilatie - 1 stopcontact - Voeding voor zonnepanelen - Schakelkast + 2 differentialen + schakelautomaat - Tellerkast + bebording 25S60
Toilet:	- 1 lichtpunt enkel richting
Badkamer:	- 2 x lichtpunt enkel richting - 1 dubbel stopcontact - stopcontact voor handdoekdroger
Slaapkamer 1:	- 1 lichtpunt enkel richting - 2 x dubbel stopcontact - 1 leiding UTP
Slaapkamer 2:	- 1 lichtpunt enkel richting - 2 x dubbel stopcontact - 1 leiding UTP

Terras:
- 1 buitenlichtpunt enkel richting
- 1 buitenstopcontact

Appartementen 1.1 en 1.2 op eerste verdiep :

Inkomhal :
- 1 lichtpunt 3-richtingen

Leefruimte + keuken:
- 1 videofoon
- 3 x lichtpunt dubbel richting
- 3 enkele stopcontacten
- 6 dubbele stopcontacten
- 1 leiding TV + UTP (digitale tv)
- 1 voeding thermostaat
- 1 stopcontact vaatwasser
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact fornuis
- 1 stopcontact microgolf

Berging:
- 1 lichtpunt enkel richting
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact warmtepomp
- 1 stopcontact ventilatie
- 1 stopcontact
- Voeding voor zonnepanelen
- Schakelkast + 2 differentialen + schakelautomaat
- Tellerkast + bebording 25S60

Toilet:
- 1 lichtpunt enkel richting

Badkamer 1
- 2 x lichtpunt enkel richting
- 1 dubbel stopcontact
- stopcontact voor handdoekdroger

Badkamer 2 (alleen app. 1.1)
- 1 x lichtpunt enkel richting
- 1 dubbel stopcontact
- stopcontact voor handdoekdroger

Slaapkamer 1 :
- 1 lichtpunt enkel richting
- 2 x dubbel stopcontact
- 1 leiding UTP

Slaapkamer 2:
- 1 lichtpunt enkel richting
- 2 x dubbel stopcontact
- 1 leiding UTP

Terras (1 x app. 1.1 - 2 x app. 1.2) :
- 1 buitenlichtpunt enkel richting
- 1 buitenstopcontact

Appartement 2.1 op het tweede verdiep :

Inkomhal :
- 1 lichtpunt dubbel richting

Leefruimte + keuken:
- 1 videofoon
- 3 x lichtpunt dubbel richting
- 3 enkele stopcontacten
- 6 dubbele stopcontacten
- 1 leiding TV + UTP (digitale tv)
- 1 voeding thermostaat
- 1 stopcontact vaatwasser
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact fornuis
- 1 stopcontact microgolf

Bureauhoek :
- 1 lichtpunt enkel richting
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 UTP- aansluiting

Berging:
- 1 lichtpunt enkel richting
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact warmtepomp
- 1 stopcontact ventilatie
- 1 stopcontact
- Voeding voor zonnepanelen
- Schakelkast + 2 differentialen + schakelautomaat
- Tellerkast + bebording 25S60

Toilet:	- 1 lichtpunt enkel richting
Badkamer 1:	- 2 x lichtpunt enkel richting - 1 dubbel stopcontact - stopcontact voor handdoekdroger
Badkamer 2:	- 2 x lichtpunt enkel richting - 1 dubbel stopcontact - stopcontact voor handdoekdroger
Slaapkamer 1:	- 1 lichtpunt dubbel richting - 2 x dubbel stopcontact - 1 x enkel stopcontact - 1 leiding UTP
Slaapkamer 2:	- 1 lichtpunt dubbel richting - 2 x dubbel stopcontact - 1 x enkel stopcontact - 1 leiding UTP
Terras:	- 1 buitenlichtpunt enkel richting - 1 buitenstopcontact

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

- Stopcontact: (€62,00 excl. BTW)
- Dubbel stopcontact: (€82,00 excl. BTW)
- Driedubbel stopcontact: (€96,00 excl. BTW)
- Lichtpunt enkel richting : (€68,00 excl. BTW)
- Lichtpunt dubbel richting (€87.00 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): (€55.00 excl. BTW)

De volledige elektrische installatie is voorzien van een AREI-keuring.

Verlichtingsarmaturen en/of spots zijn niet inbegrepen.

Daarnaast zijn gemeenschappelijk voorzien

Rookmelders

- 1 rookmelder per appartement
- 1 rookmelder per verdiep in de trappenhal
- 1 rookmelder in het containerlokaal

Parking

- 6 lichtpunten in het overdekt plafond, bediend door 2 bewegingsmelders

Trappenhal

- Iedere traphal (gelijkvloers + eerste + tweede verdiep) is voorzien van een armatuur incl. noodverlichting en bewegingsmelder
- Voeding voor de rookkoepel RF op tweede verdiep met bekabeling

Containerlokaal :

- Plafondbewegingsmelder met armatuur
- Voeding voor regenwaterpomp (die zich in de put bevind)
- Extra stopcontact

Algemeen

- Verdeelbord algemene delen
- Equipotentiale verbindingen
- Technische controle + opmaak schema's
- Leveren en plaatsen van tellergeheel
- Plaatsen van de nodige voedingskabels tussen tellers en elektrisch bord
- Distributiekabels telenet
- Voedingskabels lift

5.2 Branddetectiesysteem

Het leveren en plaatsen van branddetectiesyteem wordt voorzien volgens de geldende voorschriften. Dit betekent :

- De nodige hoeveelheid detectoren
- De branddetectiecentrale
- De sirenes
- De nodige hoeveelheid handmelders

5.3 Zonnepanelen

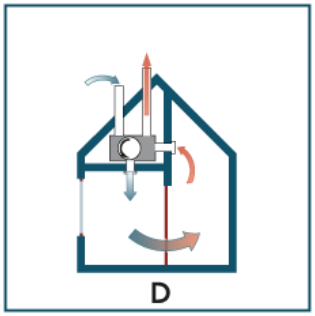
Het aantal zonnepanelen is bepaald in de EPB-studie deze voor geschreven volgens EPB-studie zuidelijk gericht. Dit ten allen tijde door de bouwheer aangepast kan worden om het eigenverbruik op te vangen, onder voorbehoud van beschikbaar dakoppervlakte. Het bijplaatsen van pv-panelen en de verzwaring 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 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. 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 telkens in de berging geplaatst.
De positie van deze unit wordt in samenspraak met de klant bepaald, 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 langsnaad stuik gelast aluminium voor een homogene wanddikte en een perfect zuurstofdichte buis.

Sanitaire afvoerleidingen:

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

Voorziening van de leidingen :

Appartement 0.1 gelijkvloers

Keuken:	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan spoeltafel
	- Koudwatertoevoer en afvoer vaatwasmachine.
Berging:	- Koudwatertoevoer en afvoer wasmachine
	- Koudwatertoevoer en afvoer warmtepomp
Badkamer:	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche
	- Koud- en warmtoevoer en afvoer dubbele lavabo
	- Koud- en warmtoevoer aan het bad.
WC:	- Koudwatertoevoer en afvoer WC
	- Koudwatertoevoer en afvoer handwasbakje

Appartement 1.1 eerste verdiep

Keuken:	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan spoeltafel
	- Koudwatertoevoer en afvoer vaatwasmachine.
Berging:	- Koudwatertoevoer en afvoer wasmachine
	- Koudwatertoevoer en afvoer warmtepomp
Badkamer 1 :	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche
	- Koud- en warmtoevoer en afvoer enkele lavabo
Badkamer 2 :	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche
	- Koud- en warmtoevoer en afvoer enkele lavabo
WC:	- Koudwatertoevoer en afvoer WC
	- Koudwatertoevoer en afvoer handwasbakje

Appartement 1.2 eerste verdiep

Keuken:	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan spoeltafel
	- Koudwatertoevoer en afvoer vaatwasmachine.
Berging:	- Koudwatertoevoer en afvoer wasmachine
	- Koudwatertoevoer en afvoer warmtepomp
Badkamer :	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche
	- Koud- en warmtoevoer en afvoer dubbele lavabo
	- Koud- en warmtoevoer voor bad
WC:	- Koudwatertoevoer en afvoer WC
	- Koudwatertoevoer en afvoer handwasbakje

Appartement 2.1 tweede verdiep

Keuken:	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan spoeltafel
	- Koudwatertoevoer en afvoer vaatwasmachine.
Berging:	- Koudwatertoevoer en afvoer wasmachine
	- Koudwatertoevoer en afvoer warmtepomp
Badkamer 1 :	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche
	- Koud- en warmtoevoer en afvoer enkele lavabo
	- Koud- en warmtoevoer voor bad
Badkamer 2 :	- Koud- en warmtoevoer en afvoer aan douche
	- Koud- en warmtoevoer en afvoer dubbele lavabo
WC:	- Koudwatertoevoer en afvoer WC
	- Koudwatertoevoer en afvoer handwasbakje

Bijkomende set toevoer + afvoer in appartement: €195 excl. BTW
Vorstvrij kraantje (incl. toevoer): €220 excl. BTW

Sanitaire toestellen

In de appartementen is de plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien als volgt :

Appartement 0.1 gelijkvloers :

WC gelijkvloers :

- Ophangwc voorzien t.w.v. 750,- € (excl. btw)
- Handwasbakje voorzien t.w.v. 320,- € (excl. btw)

Badkamer :

- Badkamermeubel met dubbele lavabo t.w.v. 1.500,- € (excl. btw)
- Douche met thermostaat t.w.v. 1.400,- € (excl. btw)
- Ligbad met mengkraan t.w.v. 850,- € (excl. btw)

Appartement 1.1 op eerste verdiep :

WC : :

- Ophangwc voorzien t.w.v. 750,- € (excl. btw)
- Handwasbakje voorzien t.w.v. 320,- € (excl. btw)

Badkamer 1 :

- Badkamermeubel met enkele lavabo t.w.v. 1.100,- € (excl. btw)
- Douche met thermostaat t.w.v. 1.400,- € (excl. btw)

Badkamer 2 :

- Badkamermeubel met enkele lavabo t.w.v. 1.100,- € (excl. btw)
- Douche met thermostaat t.w.v. 1.400,- € (excl. btw)

Appartement 1.2 op eerste verdiep :

WC : :

- Ophangwc voorzien t.w.v. 750,- € (excl. btw)
- Handwasbakje voorzien t.w.v. 320,- € (excl. btw)

Badkamer :

- Badkamermeubel met dubbele lavabo t.w.v. 1.500,- € (excl. btw)
- Douche met thermostaat t.w.v. 1.400,- € (excl. btw)
- Ligbad met mengkraan t.w.v. 850,- € (excl. btw)

Appartement 2.1 op tweede verdiep :

WC :

- Ophangwc voorzien t.w.v. 750,- € (excl. btw)
- Handwasbakje voorzien t.w.v. 320,- € (excl. btw)

Badkamer 1 :

- Badkamermeubel met enkele lavabo t.w.v. 1.100,- € (excl. btw)
- Douche met thermostaat t.w.v. 1.400,- € (excl. btw)
- Ligbad met mengkraan t.w.v. 850,- € (excl. btw)

Badkamer 2 :

- Badkamermeubel met dubbele lavabo t.w.v. 1.500,- € (excl. btw)
- Douche met thermostaat t.w.v. 1.400,- € (excl. btw)

De verrekening van de sanitaire toestellen gebeurt na de materiaalkeuze bij de firma Desco te Lummen.

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. Deze regenwaterpomp bevindt zich in de regenwaterput.

9. VERWARMINGS- en KOELINGSINSTALLATIE

Lucht/water warmtepomp

met ingebouwde RVS boiler, uitermate geschikt voor het verwarmen en koelen van lage energiewooneenheden.

De warmtepomp heeft een compressor met variabel vermogen tot maximaal 7kW.

Warm in de winter

De warmtepomp verzamelt lage-niveau warmte uit de buitenlucht en verhoogt de temperatuur. Deze warmte wordt dan overgebracht naar het energie-distributiesysteem van het appartement in de vorm van vloerverwarming.

Koel in de zomer

De warmtepomp biedt eveneens de mogelijkheid om te koelen. Deze manier van koelen is meer kosteneffectief dan traditionele airconditioning.

De warmtepomp wordt in de berging geplaatst. Semplels 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, behalve in de bergingen

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 van alle lokalen worden bepleisterd.

Bepleisteringwerken worden na de plaatsing van het buitenschrijnwerk uitgewerkt naargelang de weersomstandigheden en het vorderen van de andere bouwwerkzaamheden..
Onderzijde van de trapsledes wordt uitgevoerd in traditioneel pleisterwerk in één laag aangebracht, glad afgewerkt en gepolierd volgens de voorschriften van de fabrikant. Deze kan ten allen tijden oneffenenden 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 €175,- per deur aangerekend voor het pleisteren van de dagkanten.
Door het 'werken' van een nieuwbouw kunnen er in bepleistering kleine barsten ontstaan die onvermijdelijk zijn. Bijgevolg is het aangeraden de definitieve schilderwerken ten vroegste na een jaar na de oplevering te laten uitvoeren, op het ogenblik dat gebouw zich grotendeels heeft 'gezet'
De bouwheer 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. Indien de klant kiest voor de plaatsing van blokdeuren of binnendeuren zonder omlijsting, dienen de dagkanten van de deuropening afgewerkt te worden. Deze afwerking wordt optioneel aangeboden.

<u>Dakisolatie en gyplatwerken:</u>

Alle schuine wanden van het appartement 2.1 (gedeelte salon, dressing, slaapkamer 1 badkamer 1 en bureauhoek) worden volledig geïsoleerd met minerale wol met een dikte van 24 cm. Deze dakisolatie wordt vakkundig voorzien van een dampscherm. Deze wanden worden afgewerkt met gyplat (geplaatst op latten) met een laag pleisterwerk.
Dezelfde afwerking is voorzien op het gedeelte verlaagd plafond in appartement 2.1.onder het platdak aan de voorzijde van het gebouw. Het betreft de ruimtes badkamer 2, slaapkamer 2 en toilet.

11. VLOERISOLATIE EN CHAPE-WERKEN

8.1 vloerisolatie

De thermische vloerisolatie wordt voorzien door het plaatsen van een laag EPS (onmiddellijk op het betonnen vloerdek) met een dikte van 18 cm. Deze isolatie wordt voorzien op het volledige gelijkvloers. Tijdens de uitvoering, zal deze isolatiemortel de verschillende kanalisaties en kabels die op de vloer liggen, omhullen om aldus optimale thermische prestaties te garanderen.

Op de verdiepen wordt eveneens een laag EPS (10 cm) voorzien voor de plaatsing van de vloerverwarming

8.2 chapewerken

Op het volledige gelijkvloers wordt een (gewapende) chape voorzien met een dikte van +/- 7 cm. Op de verdiepen bedraagt de dikte van de chape eveneens +/- 7 cm. Er is voorzien dat de chape tegen de muren ook rondom geïsoleerd wordt door een band in polyethyleen schuim (dikte +/- 5 mm)
Systematisch, met het doel een uitzettingsvoeg te creëren, wordt aan elke deuropening eveneens een band in schuim ingewerkt in de chape Isolerende

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 €12,00 /m plinten excl. BTW

Aankoop van promotie wordt niet toegestaan

Laminaat (slaapkamers en dressings)

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.
Bij de plaatsing van wandtegels in de douches wordt een Kerdi-doek geplaatst, om vochtproblemen te vermijden.

13. RAAMTABLETTEN

Raamtabletten in natuursteen: typ Mirabelle
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 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

De standaard voorziene binnendeuren bestaan uit vlakke schilderdeuren in tubespaan. De chambranten worden uitgevoerd in waterwerende MDF. De voorziene deurkrukken zijn I-shape inox. De deurgehelen worden uitgevoerd met een witte grondlaag. Eventuele schuifdeuren op plan zijn louter indicatief, en worden voorzien als standaarddeuren.

16. INKOMDEUR APPARTEMENT

De inkomdeur van elk privatief appartement wordt uitgevoerd als een **brandwerende en inbraakvertragende deur**, gemonteerd in een houten omlijsting.

- **Brandweerstand**: minimum EI1 30-minuten met officieel attest
- **Geluidsisolatie**: Rw ≥ 37 dB, met valdichting of akoestische dorpel
- **Inbraakwerendheid**: conform RC2, met versterkte scharnieren (min. 3)
- **Sluiting**: **cilinderslot met meerpuntsluiting** (3 of 5 punten)
- **Toegangscontrole** (optioneel): badge, code of domotica-integratie
- **Accessoires**: (optioneel) spionoog:, valdichting,

Afwerking:

- **Buitenafwerking (gangzijde)**: meestal uniform en door de architect bepaald
- **Binnenzijde**: kan verschillen per appartement (bv. wit, of afgestemd op interieur)
- **Materiaal**: **HPL-afwerking**, (hogedruklaminaat) met brandwerende kern

Plaatsing:

Uitvoering door erkende aannemer. Attesten van brandweerstand, inbraak- en geluidsisolatie vereist. Bij oplevering wordt de werking, draairichting en afwerking gecontroleerd.

17. KEUKEN

Een budget ter waarde van 12.000,- € (excl. btw) is voorzien voor het plaatsen

van een keuken. Het betreft de plaatsing van de keukenmeubelen inclusief de inbouwtoestellen (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.

Plan van keuken op te vragen bij aannemer

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, 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.

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. De aansluitingskosten worden door Sempels betaald, om achteraf te verrekenen aan 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 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.

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 30 % 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. Ook de muurdikte kunnen eventueel worden aangepast ten gevolge van de akoestische studie.

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 juli 2025 en bevat 27 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