

# Residentie Semerpont

## Lastenboek

Appartement B 0.2



**Ligging:****Residentie Semerpont**

Rijmenamseweg 12-14  
Domis De Semerpontlaan  
2820 Bonheiden

14 appartementen

**Bouwheer:****Bouwbedrijf Schoovaerts BVBA**

Peulisstraat 35  
2580 Putte

Tel: 015/75 61 76  
Fax: 015/75 51 68

E-mail: [info@schoovaerts.be](mailto:info@schoovaerts.be)  
Website: <http://www.schoovaerts.be>

**Architect:****Architectenbureau Archicrea**

Raambeekweg 4b  
3140 Keerbergen

Tel: 015/51 86 86

E-mail: [rudy.mets@archicrea.be](mailto:rudy.mets@archicrea.be)

1	Algemeen.....	4
2	Ruwbouwwerken.....	4
2.1	Grondwerken.....	4
2.2	Materialen.....	4
2.3	Ruwbouwconstructie en rioleringen.....	4
2.4	Daken.....	4
2.5	Buitenschrijnwerk.....	5
2.6	Vliegenramen.....	5
2.7	Balustrades.....	5
2.8	Terrassen.....	5
2.9	Private tuin.....	5
3	De technische installaties.....	6
3.1	Videfoon en deuropener.....	6
3.2	Liftinstallatie.....	6
3.3	Garage.....	6
3.4	Elektriciteit.....	6
3.5	Telefoon en distributie.....	9
3.6	Verwarming.....	10
3.7	Sanitair.....	11
3.8	Ventilatie.....	13
4	Afwerking.....	13
4.1	Beploistering.....	13
4.2	Vloeren.....	13
4.3	Wandtegels.....	14
4.4	Binnenschrijnwerk.....	14
4.5	Raam- en deurdorpels.....	14
4.6	Laminaatparket.....	14
4.7	Keuken.....	15
4.8	Schilderwerken.....	15
4.9	Gordijnkasten.....	16
4.10	Gemeenschappelijke delen.....	16
	Algemene voorwaarden.....	17
4.11	Nutsvoorzieningen.....	17
4.12	Zetting van het gebouw.....	17
4.13	Uitvoering en materialen.....	17
4.14	Werken uitgevoerd door derden.....	18
4.15	Plannen.....	18
4.16	Toegang tot de werf.....	18
4.17	Sleutels en voorlopige oplevering.....	18
4.18	Keuzemogelijkheden.....	18

# 1 Algemeen

Met dit lastenboek willen wij de kopers van een appartement een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven van de kwaliteit en van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw.

Alle prijzen vermeld in dit lastenboek zijn exclusief BTW.

## 2 Ruwbouwwerken

### 2.1 Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie zodat de stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is.

### 2.2 Materialen

Het project wordt opgetrokken in duurzame materialen, dewelke de degelijkheid, het esthetisch uitzicht en de duurzaamheid van het gebouw zullen waarborgen.

### 2.3 Ruwbouwconstructie en rioleringen

De constructie wordt volgens traditionele manier gebouwd en bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk en beton. (Muren, vloerplaten, kelder). De gevels worden opgetrokken in gevelsteen en trespan. De spouwmuur wordt gedeeltelijk geïsoleerd zodat een verluchting van de muur behouden blijft. De rioleringen bestaan uit pvc, de septische putten uit getrild beton, alles geplaatst volgens de gemeentelijke voorschriften.

### 2.4 Daken

De platte daken worden bekleed met een meerlagige bitumineuze dichting, geplaatst op een hellingsbeton en voorzien van thermische isolatie. De aanleg van de groendaken wordt gekozen door de aannemer. Boven de gesloten traphallen in de gemene delen wordt een rookkoepel voorzien.

## 2.5 Buitenschrijnwerk

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium met een U-waarde die van toepassing is om de door de EPB studie gevraagde waarde te halen. De ramen zijn voorzien van de nodige schuivende, draaiende of draaikippende vleugels. Overal zijn tochtbanden ingewerkt en tegen het gevelmetselwerk worden de ramen met speciale kit afgedicht en voorzien van ventilatieroosters. Deze ventilatieroosters worden volgens de vereisten van de EPB studie voorzien.

Alle buitenschrijnwerk wordt van dubbele beglazing voorzien en in de voorgevel wordt een beglazing geplaatst die meer geluidswerend is.

## 2.6 Vliegenramen

In elke slaapkamer is 1 vliegenraam voorzien en in de leefruimte is aan het terras een vliengschuifraam voorzien.

## 2.7 Balustrades

De balustrades van het gebouw zijn volledig beglaasd, waarbij de standers uitgevoerd worden in voorgeanodiseerde en gemoffeld aluminium. De kleur wordt gekozen in harmonie met de overige gevelmaterialen. Afscheiding terrassen gebeurt in mat glas.

## 2.8 Terrassen

De niet-geprefabriceerde terrassen worden volledig betegeld met een Chinese graniet. Deze tegels worden op zakjes geplaatst en de hoeken worden opgevoegd met silicone (kruisjes). De prefab terrassen (balkons) worden niet verder afgewerkt.

Er is 1 waterkraantje voorzien op elk terras dat groter is dan 5 m<sup>2</sup>.

## 2.9 Private tuin

De tuin zal omgeven worden door een zwarte draadafsluiting, verder zal de tuin aangelegd worden met kwalitatief kunstgras.

De scheiding tussen de terrassen van de gelijkvloerse appartementen zal voorzien worden in mat glas waarvan het frame aangepast is aan de balustrades van de eerste en tweede verdieping.

## 3 De technische installaties

### 3.1 Videofoon en deuropener

Een videofooninstallatie, bediend uit de gemeenschappelijke delen van het gebouw (inkom), zal de bezoeker via beeld en klankverbinding kenbaar maken aan de bewoner. De videofooninstallatie per appartement zal de elektrische deuropener voor de inkomdeur van het gebouw bevatten. Daarnaast wordt een bijkomende belinrichting voorzien per appartement d.m.v. een drukknop aan de inkomdeur van elk appartement + bel in de hal van het appartement.

### 3.2 Liftinstallatie

De lift waarbij de liftdeuren schuifdeuren zijn, bedienen alle niveaus van de kelder tot de dakverdieping.

Het betreft hier een hydraulische lift die omzeggens geruisloos werkt.

Alle van kracht zijnde reglementen worden nageleefd.

### 3.3 Garage

Sectionaal poort

De poort is samengesteld uit horizontale panelen die verticaal omhoog.

### 3.4 Elektriciteit

De volgende elektrische inrichting wordt voorzien volgens de voorschriften van de stroomleverde maatschappij:

Zijn voorzien: (indien het plan en deze opsomming verschillen, primeert deze opsomming):

Vermogen: 2 x 40 AMP – 230 VOLT DUBBELTARIEF.

Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, spots, schakelaars en stopcontacten zijn per appartement voorzien:

#### Badkamer

1 ledspot (kleur: wit) boven douche met 1 schakelaar

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 stopcontact

1 voeding voor lavabomeubel/ 1 voeding voor elektrische sierradiator

#### Slaapkamers

1 lichtpunt met 1 schakelaar

4 stopcontacten

1 Tv aansluiting + UTP

### Keuken

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 voeding voor lichtpunt onder bovenkasten

4 stopcontacten boven werkblad

1 aansluiting per:

- dampkap
- kookplaat
- oven
- vaatwasmachine
- koelkast

### Leefruimte

2 plafondlichtpunten met elk 2 schakelaars

8 stopcontacten

1 telefoon aansluiting/ 1 Tv aansluiting + UTP

1 leiding voor thermostaat

1 parlofoon met video-installatie/ 1 deurbel

1 rookmelder met batterij

### Wc

1 ledspot (kleur: wit) met 1 schakelaar met verklik lampje

## Berging

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact onder schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 zekeringbord
- 1 stopcontact voor CV installatie
- 2 stopcontacten (voor internet + digitale Tv)
- 1 stopcontact voor ventilatiesysteem

## Terras (groter dan 5 m<sup>2</sup>)

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact opbouw

## Garage

- 1 TL verlichting met 1 schakelaar opbouw
- 1 stopcontact opbouw/ 1 stopcontact opbouw voor garagepoort

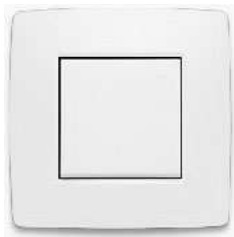
## Wijziging elektriciteit

Indien de koper gekend is voor de aanvang van de elektriciteitswerken, wordt er op ons bureel een afspraak gemaakt voor de bespreking van de elektrische voorzieningen en wordt er ook elektriciteitsplan opgesteld.

## Kostprijs (excl. Btw) voor supplementen:

- Stopcontact:	€ 40,00/ st.
- Lichtpunt:	€ 32,00 / st.
- Schakelaar:	€ 35,00 / st.
- Tv aansluiting (incl. bedrading):	€ 65,00 / st.
- Telefoon aansluiting. (incl. bedrading):	€ 65,00 / st.
- UTP (incl. bedrading):	€ 65,00 / st.
- Spot aluminium geborsteld	€ 160,00 / st.
- Spot wit	€ 150,00 / st.
- Dimmer	€ 115,00 / st.
- Schakelaar met verklik lampje	€ 45,00 / st

Alle stopcontacten en schakelaars zijn standaard voorzien in *Niko Original White* (andere kleuren op aanvraag).



Niko Original white

### 3.5 Telefoon en distributie

Telefoon en kabeldistributie (TV) dient persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van het appartement, de aansluitingskosten hiervan zijn ten laste van de koper.

## 3.6 Verwarming

Individuele verwarming op aardgas gecombineerd met sanitaire warmwatervoorziening.  
Het betreft een gesloten systeem met permanente rechtstreekse zuurstofaanvoer.

In alle ruimtes wordt vloerverwarming voorzien deze worden aangestuurd doormiddel van één grote kamerthermostaat hiermee bediend u de leefruimte, keuken en badkamer . Op elke slaapkamer wordt er een aparte regelbare kamerthermostaat voorzien.

Op de badkamer wordt 1 elektrische sierradiator voorzien zie sanitair.

De afmetingen van de sierradiator zijn afhankelijk van de daarvoor voorziene ruimte.

De capaciteit van de wandketel wordt berekend rekening houdend met de volgende minimum te behalen binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C:

Leefruimte en keuken	22°C
Slaapkamers	18°C
Badkamer	24°C



Viessmann Vitodens 111-W

Condenserende wandketel op aardgas (HR-TOP label) met ingebouwde boiler van 46 liter en een vermogen van 4,8 tot 35 KW.

Het vermogen van de ketel wordt bepaald door de studie van Viessmann en kan dus afwijken met het hier boven vermelde vermogen en type ketel.

### 3.7 Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd met polyethyleen leidingen type buis-in-buis systeem.  
Volgende witte toestellen worden geleverd, geplaatst en aangesloten:

#### Badkamermeubel



- 1 Kreos onderkast 120cm
- 1 Wastafel Cottage 120cm
- 1 Kreos spiegelkast
- 1 Verlichting Lumov



- 2 Kranen Hansgrohe Focus

#### Douche

- 1 Douchebak V&B Squardo 140\*90
- 1 Draaideur Kermi
- 1 Grohe Rainshower

#### Toilet



- 1 Hang toilet Saval wit
- 1 Plaza Rolhouder



- 1 Handenwasser V&B O,NOVO Fontein 360\*275mm
- 1 kraantje Cool Bath Dude S
- 1 Plaza haak (handdoekje)

#### Sierradiator Elektrisch

- 1 Vasco HD-EL 1882\*600 mm      1250 W

## Berging



1 uitgietbak Sphinx Norma



1 kraan Grohe Atlanta

**Totaal sanitair € 6941,14**

Bovenaanzicht badkamer



## 3.8 Ventilatie

Mechanische afvoerventilatie (systeem C+).

Toevoer: regelbare roosters in ramen of muren.

Afvoer: een ventilator zuigt de lucht in de natte ruimtes af via kanalen ingewerkt in het plafond.

Hoe werkt ventilatie?

Bij gecontroleerde ventilatie komt verse lucht binnen langs de "droge ruimtes" (woonkamer, slaapkamer) via de regelbare roosters. Vervuilde lucht wordt afgevoerd via "natte ruimtes" zoals keuken, toilet, badkamer en berging. Via roosters of spleten onder de deuren is luchtdoorstroming van droge naar vochtige ruimtes mogelijk.

## 4 Afwerking

### 4.1 Beploistering

Alle muren worden van een éénlagige gepolierde bepleistering voorzien en zijn mits beperkt plamuurwerk, schilderbaar. Op de hoeken worden gegalvaniseerde hoekbeschermers ingewerkt. Alle ramen worden mee uitbepleisterd.

De verkoper kan geen enkele verantwoordelijkheid ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die te wijten zijn aan de zetting van het gebouw.

### 4.2 Vloeren

De bevoering zijn naar eigen keuze van de kopers. Zij kunnen hun vloer uitkiezen in de toonzaal van onze leverancier die achteraan het lastenboek vermeld staat.

In de aanneming is steeds de aankoop en de plaatsing van de vloerbedekking verrekend.

Volgende vloerwerken zijn voorzien (excl. btw)

Leefruimte, keuken, inkom/nachthal, badkamer, wc, berging,..

- **Vloer**            € 40,00 / m<sup>2</sup>    aankoopwaarde  
                         € 30,00 / m<sup>2</sup>    plaatsingsprijs

Bij diagonaal te plaatsen vloer wordt de plaatsingsprijs € 35,00 / m<sup>2</sup>.

- **Plinten**        € 10,00 / lm    aankoopwaarde  
                         € 10,00 / lm    plaatsingsprijs

### 4.3 Wandtegels

Wandtegels in de badkamer en het toilet zijn voorzien tot plafondhoogte.

€ 40,00 / m<sup>2</sup> aankoopwaarde

€ 30,00 / m<sup>2</sup> plaatsingsprijs

In de douche wordt er achter de wandtegels een kerdidoek geplaatst voor de waterdichtheid.

Wandtegels tussen werkblad en bovenkasten van de keuken zijn niet in de aanneming voorzien maar wel mogelijk op aanvraag.

### 4.4 Binnenschrijnwerk

De deurbladen van alle binnendeuren die geplaatst worden zijn voorzien van een grondlaag. De deurlijsten en de deurkasten zijn niet voorzien van een grondlaag. Ze worden opgehangen met drie scharnieren, hebben een kruk langs beide zijden en zijn voorzien van een dag- en nachtslot.

Aankoopwaarde van een binnendeur € 290,00 / st. en incl. plaatsing

De inkomdeur is een veiligheidsdeur type EB RF30 volledig wit gelakt voorzien van een spion (technische fiche op aanvraag verkrijgbaar).

### 4.5 Raam- en deurdorpels

Aan de inkomdeur wordt een deurdorpel voorzien. De kleur hiervan wordt bepaald door de bouwheer in functie van de afwerking van de algemene delen.

De raamdorpels worden uitgevoerd in marmer of natuursteen naar gelang de kleur van de vloer en deze zijn te kiezen in de toonzaal van onze leverancier die achteraan het lastenboek vermeld staat.

Tussendeurdorpels zijn niet voorzien maar zijn wel mogelijk op aanvraag.

### 4.6 Laminaatparket

De slaapkamers worden uitgevoerd in laminaatparket + houten plinten

€ 40,00 / m<sup>2</sup> aankoopwaarde en incl. plaatsing

## 4.7 Keuken

Standaardtype + voorziene toestellen.

De kastdeuren en het werkblad zijn te combineren in verschillende kleurmogelijkheden.

Spoeltafel Franke Onda, 1 grote en 1 kleine bak met ééngreepsmengkraan Grohe eurosmart.



### Toestellen Whirlpool

- Vitrokermamisch kookplaat met tiptoetsen 60 cm
- Combi oven met Micro 900w, hete lucht en grill
- Telescopisch dampkamp 60cm 3 snelheden
- Inbouw vaatwasser 60cm met 5 programma's en aquastop
- Koelkast 143L met automatische ontdooiing + vriesvak 18 liter

**Totaal keuken geplaatst € 7875,97**



## 4.8 Schilderwerken

Schilder- en behangwerken zijn **niet** voorzien in het appartement, maar het zal wel schilderklaar afgewerkt worden. Dit wil zeggen 'klaar voor de schilder': de schilder dient te zorgen voor het

voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen omwille van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden.

## 4.9 Gordijnkasten

Deze worden standaard **niet** voorzien, maar zijn wel mogelijk op aanvraag.

## 4.10 Gemeenschappelijke delen

De inkomhal wordt decoratief afgewerkt. Deze afwerking wordt bepaald door de bouwheer. Hierbij worden de betonnen trappen afgewerkt, met marmer, natuursteen of arduinen treden, de vloer wordt hierop afgestemd. Verder wordt deze voorzien van een videofoon, gemeenschappelijke verlichting met sensoren, brievenbussen en zal deze volledig geschilderd worden.

De bouwheer plaats een gemeenschappelijke teller voor elektriciteit en water ten behoeve van de gemeenschappelijke delen. De aanleg van de opritten en gemeenschappelijke tuinen is in de aanneming voorzien en wordt bepaald door de bouwheer.

# Algemene voorwaarden

## 4.11 Nutsvoorzieningen

De exacte plaats van de tellers in de tellerlokalen worden ter plaatsen met de nutsvoorzieningmaatschappijen besproken.

**De individuele tellers per appartement (gas, elektriciteit en water) komen onmiddellijk op naam van de koper te staan.**

**Het verbruik is dan ook voor rekening van de koper vanaf de opening van elke teller.**

De bouwheer gaat een contract aan op naam van de koper voor de levering van aardgas en elektriciteit. Dit contract dient door de koper ondertekend te worden zonder enige tegenspraak. De bouwheer beslist over de keuze van de nutleverancier, dit voor een vlotte werking bij de opening van de tellers. De koper heeft dus niet de keuze bij welke nutleverancier hij zal aangesloten worden. Wel kan de koper na de voorlopige oplevering overschakelen van nutleverancier.

Keuringen elektriciteit, gas, water en riolering + aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen zijn niet voorzien in de aanneming. Deze worden verrekend per appartement. De koper zal hiervan een factuur ontvangen bij de voorlopige oplevering.

De blokpolis (verzekering gebouw) wordt door de bouwheer voor de voorlopige oplevering aangegaan voor een periode van één jaar. Deze wordt berekend per appartement aan de hand van het aandeel in de duizendste. De verrekening hiervan gebeurt bij de voorlopige oplevering.

## 4.12 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

## 4.13 Uitvoering en materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht. De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen min-waarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijden zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of anderen of eventueel door vereisten van de architect.

Door constructieve wijzigingen kan het gebeuren dat de bouwheer in overleg met de architect wijzigingen moet aanbrengen aan leidingkokers of binnenmuren. De kopers zullen hier steeds van op de hoogte gebracht worden.

#### 4.14 Werken uitgevoerd door derden

Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden. Derden en onderaannemers, door de koper zelf gekozen, mogen pas werken uitvoeren nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden en nadat alle rekeningen betaald werden.

#### 4.15 Plannen

De aanduidingen van het lastenboek vervolledigen de plannen. Het lastenboek heeft dan ook voorrang op de plannen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt en kunnen minimale afwijkingen bevatten. Ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduiding op de plannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie. Er worden geen meubels geleverd, deze zijn enkel ter verduidelijking aangebracht.

#### 4.16 Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf betreden indien hij vergezeld wordt door een vertegenwoordiger van de bouwheer. De bezoeken gebeuren steeds op eigen verantwoordelijkheid en dienen steeds enkele dagen op voorhand aangevraagd te worden.

#### 4.17 Sleutels en voorlopige oplevering

Alle sleutels en afstandbedieningen van de sectionale poorten worden overhandigd bij de voorlopige oplevering en nadat alle rekening betaald werden.

De eigenaar wordt 14 dagen op voorhand gewaarschuwd van uur en datum waarop de voorlopige oplevering zal doorgaan.

De appartementen worden stofvrij opgekuist en de ramen krijgen eveneens een schoonmaakbeurt.

#### 4.18 Keuzemogelijkheden

##### Materiaalkeuze

De koper heeft een uitgebreide basiskeuze van afwerkingmaterialen, vloeren en tegels, keukenfronten enz. die te bezichtigen zijn in de toonzalen van de leveranciers.

Uiteraard is er enkel keuzemogelijkheid voor de materialen die nog niet geplaatst en/of besteld zijn op het ogenblik van de aankoop.

**Bij wijziging van de basisvoorzieningen, wordt een verrekening opgesteld welke door beide partijen worden goedgekeurd. Bij eventuele meerwerken zal de koper hiervan een factuur ontvangen bij de voorlopige oplevering.**

Adressen Leveranciers

**Vertommen (Sanitair & Keukens)**

Mechelbaan 667  
2580 Putte  
T +32(0)15/75 63 11

Openingsuren  
Maandag tot vrijdag van 9u00 - 12u00 en 13u00 - 19u00  
Zaterdag van 9u00 - 12u00  
Zondag gesloten

**Woondecor (Binnendeuren, Parket & Laminaat)**

Contactpersoon: Karin Van Rompaey  
Lange Molenstraat 64  
2220 Heist-Op-Den-Berg  
T +32(0)15/22 05 12

Openingsuren  
Dinsdag tot vrijdag van 9u00 - 12u30 en 13u30 - 19u00  
Zaterdag van 8u30 - 17u00  
Zondag van 9u30 - 17u00  
Maandag en feestdagen gesloten

**Vanhoutven (Vloeren & Wandtegels)**

Contactpersoon: Francine Serneels  
Boudewijnlaan 5  
2220 Heist-Op-Den-Berg  
T +32(0)15/24 14 33

Openingsuren  
Maandag tot vrijdag van 9u00 - 12u00 en 13u00 - 18u30  
Zaterdag van 10u00 - 15u45  
Zondag gesloten

Voor akkoord, opgemaakt in drie exemplaren, na degelijke lezing, door partijen ter goeder trouw ondertekend.

Voor akkoord  
De kopers

Voor akkoord  
De verkoper/bouwheer