

# 36 appartementen Kloosterstraat Lommel

## VERKOOPLASTENBOEK

### HEYLEN NV Algemene bouwonderneming

#### Over

Heylen-Bouw werd opgericht in 1960 door vader en moeder Karel en Julia Heylen. Al snel groeide de onderneming uit naar een succesvol bedrijf gespecialiseerd in woonkwaliteit bouwen en renovatie. Heylen-Bouw werd spoedig een vaste waarde met grote erkenning in de bouwwereld.

Vanaf 1983 beklommen de zonen alle treden van de bouwladder, van metser tot zelfstandig ondernemer en leren het vakmanschap en leiderschap van hun vader. In 1988 nemen zij het roer van hun vader over en zetten de strategie en toekomstvisie van het familiebedrijf als tweede generatie verder. Zij breidden hun activiteiten verder uit met projectontwikkeling en appartementsbouw.

Heden staan Paul en Wim nog steeds aan het hoofd van deze gezonde onderneming met een strategische toekomstvisie en zij worden momenteel gevolgd door hun kinderen.

#### Bouwen met Heylen

1. Een familiebedrijf dat zijn reputatie, betrouwbaarheid en vakmanschap al meer dan 50 jaar bewezen heeft.
2. Een bouwpartner met een passie voor bouwen en met aandacht voor detail, kwaliteit, toekomst en energie.
3. Een bouwpartner met alle activiteiten en knowhow onder-één-dak.
4. Waar toekomst gegarandeerd is, waardoor uw aankoop gewaarborgd is op lange termijn.
5. Waar een klant een duurzame relatie is.



## PLUSPUNTEN

### BEREIKBAARHEID

De villa-appartementen zijn gelegen in de Kloosterstraat te Lommel op 700 m van het centrum.

### KWALITEIT

Deze comfortabele appartementen worden gerealiseerd door een zeer ervaren bouwteam.

Dit vanaf de planfase tot de uiteindelijke overhandiging van de sleutels.

De jarenlange ervaring garandeert dit kwaliteitslabel. Wij begeleiden u bij de volledige afwerking en materiaalkeuze.

Wij laten ook dat aspect niet aan het toeval over en hebben hiervoor een bijzondere showroom ingericht waar u in alle comfort een gerichte keuze kan maken.



### HERNIEUWBARE ENERGIE

De nieuwbouwappartementen zijn zeer milieuvriendelijk en dat in vele opzichten.

Er wordt gewerkt met hernieuwbare energie door middel van gebruik van lucht-water warmtepompen en zonne-energie.

Hierdoor behalen de appartementen een E-peil  $\leq 30$ .

Door nu reeds te voldoen aan de Energie Normen van de Toekomst is uw aankoop/investering gegarandeerd.

De concrete voordelen zijn :

- Geen fossiele brandstoffen meer
- Geen risico op waardevermindering van uw aankoop/investering
- Groen en milieubewust

Dit alles wordt gerealiseerd met beproefde technieken die reeds jaren hun deugdelijkheid hebben bewezen. Dit kan aangetoond worden met concrete en realistische simulaties die wij u graag verder verduidelijken bij een vrijblijvend gesprek.



015/22.23.11



011/64.81.76

## KENMERKEN RUWBOUWWERKEN

### **Grondwerken**

De uitgravingen gebeuren machinaal tot op de opgegeven diepten voor het maken van funderingen of funderingsplaten, rioleringen en putten gelegen onder het maaiveld.

De hoogte van de begane vloer wordt steeds in overleg met de gemeentelijke technische dienst bepaald.

De aanvullingen rond het gebouw gebeuren met zorg en na voldoende harding van de uitgevoerde constructies.

### **Fundering**

Het gebouw wordt geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het gebouw garandeert.

Naargelang de functie en volgens de richtlijnen van een erkend studiebureel, worden de funderingen uitgevoerd in beton en/of metselwerk.

Eventuele meer dieptes zullen het onderwerp uitmaken van bijkomende studie- en/of prijsaanpassing.

Alle funderingen worden steeds aangezet van op de vaste, stabiele grond.

### **Riolering**

De riolering wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften van de gemeentelijke diensten.

De binnenriolering, de regenafvoerbuizen en verluchtungsbuizen bestaan uit kunststof (PVC), Benor gekeurd, die borg staan voor reukvrije dichtingen. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren. Indien nodig wordt een septische put geplaatst volgens de gemeentelijke voorschriften.

*De aansluitingskosten op de openbare riolering zijn ten laste van de koper.*

### **Bouwwerken in beton**

De vloerplaten, de kolommen en de balken/lintelen zullen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Waar het constructief mogelijk is, zullen prefab-elementen in beton worden genomen: dit is eventueel voor de balken/lintelen, de breedplaatvloeren/welfsels, de trappen, de kelderwanden en de terrassen.

Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

Deze wijzigingen zullen echter "het rustig genot van uw appartement" nooit in gedrang brengen.

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie & plannen van het stabiliteitsstudie.

Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren & wanden, ten gevolge van het droogproces (krimp) van de beton wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.



### **Bouwwerken in staal**

De berekeningen, het ontwerp, de fabricage, de oppervlaktebehandeling en montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake.

De kolommen en de liggers zullen worden uitgevoerd volgens de studie van het ingenieursbureau.

Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

Deze wijzigingen zullen echter "het rustig genot van uw appartement" nooit in gedrang brengen.

### **Vloerplaten**

De vloerplaten van de eventuele ondergrondse parking, het gelijkvloers, de verdiepingen en eventueel het dak worden uitgevoerd in gewapend beton, welfsels of predallen. De uitvoering geschiedt volgens de berekening van een erkend studiebureau.

### **Terrassen**

Terrassen worden uitgevoerd als inpandige terrassen of op het dak van het onderliggend volume.

Op het terras wordt een glazen leuning geplaatst in combinatie met metaalwerk in RAL-kleur, te kiezen door architect/bouwheer, aangepast aan de ramen.

Model en keuze volgens aannemer en architect.

Terras vloer wordt voorzien uit een Keramische terras tegel kleur te kiezen door aannemer / architect.

### **Metselwerken**

De funderingswanden zullen worden uitgevoerd in waterdicht beton.

Bepaalde dragende of niet-dragende kelderwanden zullen worden uitgevoerd in zichtbare betonblokken, en dit "achter de hand gevoegd".

De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden zullen enerzijds worden uitgevoerd in silicaatsteen, keramisch of beton, de niet-dragende binnenwanden anderzijds zullen worden uitgevoerd in gipsblokken of keramisch.

Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

Deze wijzigingen zullen echter "het rustig genot van uw appartement" nooit in gedrang brengen.

### **Isolatie**

Het type van de isolatie zal worden gekozen door de architect en dit volgens de geldende normen van bouwvergunning.

Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

- thermische isolatie:
  - de buitenmuren worden thermisch geïsoleerd;
  - de platte daken worden thermisch geïsoleerd;
  - alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing: K 1.0
  - alle vloeren worden voorzien van thermische isolatie.



Alle isolatiematerialen worden besproken en goedgekeurd door de EPB-verslaggever.

- akoestische isolatie:
  - er wordt een zwevende chape voorzien;
  - de appartementscheidende wanden zullen worden ontdubbeld;
- vochtisolatie:
  - dit zal worden voorzien op alle platte daken en daktuin & overal waar nodig.

### **Gevels**

De gevels worden opgetrokken in een façadesteen volgens keuze bouwheer/architect.  
Deze worden in verlijmd metselwerk voorzien.

### **Dak**

De geprofileerde hanggoten worden uitgevoerd in zink 0.8 en de afvoerbuizen in zink 080.  
Model volgens plan en of keuze aannemer/architect.

### **Platdak en terrassen**

Alle dakdelen (algemeen) zullen waterdicht worden afgewerkt met EPDM of gelijkwaardig.  
De platte daken zullen voorzien zijn van thermische isolatie en een dakdichting met 10-jarige garantie van de aannemer.

De opbouw van dak wordt voorzien volgens het bestek van architect en EPB-verslaggever.

De dakranden zullen worden bedekt met specifieke daarvoor bestemde aluminiumprofielen, een betondeksteen of specifieke betonelementen en dit volgens tekening van de architect. Materiaal wordt door de aannemer opgelegd om eenheid in materialen te hebben.

De bijhorende leuning wordt op de terrassen geplaatst volgens de richtlijnen van de architect en de door de bouwheer gekozen onderaannemer van leuning (zelfde uitzicht van leuning over heel project).

Dit alles volgens uitvoeringstekening van de architect en of keuze van de bouwheer.

Het regenwaterafvoersysteem voor de daken en de terrassen zal worden uitgevoerd in PVC of zink volgens geveltekening en keuze aannemer, architect.

### **Buitenschrijnwerk**

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in PVC met Alu aan buitenzijden of volledig Alu afhankelijk van keuze architect/bouwheer.

De beglaasde oppervlakten worden uitgevoerd in super-isolerend glas : Top-N, K-waarde 1.0 conform de EPB eisen.

De ramen en buitendeuren worden op een blauwe hardsteen (dorpel) geplaatst en rondom opgespoten met silicone. Waar de ramen op de verdiepingen niet aansluiten op de terrassen wordt een alu dorpel voorzien. De ramen grenzend aan de terrassen worden op een isolerend bouwblok geplaatst met waterdichtingslab.

Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de norm NBNS23-002.



### **Beplevstering**

De muren en plafonds worden, met uitzondering van muren en plafonds van garages, kelders, zolders en technische lokalen, vakkundig bepleisterd met spuitpleister en vervolgens glad gepolierd.

De bepleisterde delen zijn voorzien om door de koper te worden voorgeschuurd en geschilderd, m.a.w. klaar voor de schilder.

Krimpscheurtjes veroorzaakt door de droging en de zetting van het gebouw worden als normaal beschouwd.

Indien nodig kunnen plafonds verlaagd worden met een gyproc plafond voor het wegwerken van de nodige leidingen dit naargelang keuze aannemer/architect.

### **Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren van ieder appartement zijn vlakke schilderdeuren van het type volspan en worden geplaatst in een vlakke omlijsting van MDF. Op deze deuren wordt een kruk in inox en drie inox paumellen geplaatst.

Deze kunnen gewijzigd worden op vraag van de koper en afspraak met bouwheer.

Indien er meerkosten zijn zal deze door de aannemer kenbaar gemaakt worden op moment van keuze.

De inkomdeur van elk appartement is een schilderdeur RF 30 min. en is uitgerust met een cilinderslot en driepuntsluiting, een deurknop aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde.

### **Lift**

Per trappenhal wordt een lift geplaatst met stopplaatsen op elk verdiep volgens de gangbare normen & veiligheidsvoorschriften. De lift wordt gekeurd door een erkend organisme. Deze personenlift is voorzien voor 4 personen en heeft automatische telescopische schuifdeuren. Deze lift is rolstoeltoegankelijk.

De lift bestaat uit een metalen kooi die bekleed is met een skinplate. De machinekamer is voorzien in een daartoe bestemde kelder.

### **Vloeren**

Vloerisolatie is voorzien volgens de geldende normen & EPB studie.

De dikte van de chape wordt aangepast volgens de dikte van de vloeren.

Tegels worden gekleefd op de chape. Bij de bepaling van het aantal m<sup>2</sup> wordt rekening gehouden met het snijverlies en de eventuele afname in minimumhoeveelheden. Deze geleverde hoeveelheid wordt verrekend aan de koper.

Waar tegelvloeren voorzien zijn worden aangepaste plinten geplaatst. Deze plinten worden gelijmd op de vrije muuropervlakken, behalve in de ruimtes waar wandtegels voorzien zijn.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het algemeen reglement AREI en volgens onderstaande beschrijving. Tezamen met de materiaalkeuze dient de koper Heylen nv in kennis te stellen van eventuele wijzigingen.

De leidingen worden ingewerkt op gepleisterde muren en vloeren of worden in opbouw geplaatst op niet-gepleisterde muren en plafonds. Alle schakelaars en stopcontacten zijn standaard wit.

Een verdeelkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen wordt geplaatst in de daartoe bestemde ruimte. De meter wordt opgesteld in de ruimte in de kelder.

*De kosten van de meteraansluiting zijn ten laste van de koper.*



### **Sanitaire + verwarming installatie**

De sanitaire installatie zal worden opgevat, indien mogelijk, met gemeenschappelijke leidingschachten waarin aanvoerbuizen en verluchtingsbuizen worden geplaatst. Rond deze schachten zullen de sanitaire groepen geplaatst worden.

De afvoerkolommen worden voorzien in PVC buis, de aanvoerleidingen van water in dubbelwandige kunststofleidingen. De leidingen worden geplaatst in de gepleisterde muren en vloeren of worden in opbouw geplaatst op niet-gepleisterde muren. Collectoren worden steeds in opbouw geplaatst in een centraal gelegen ruimte.

De watermeter wordt geplaatst in een daartoe voorziene ruimte in de kelder.

*De kosten van de meteraansluiting zijn ten laste van de koper.*

De VPE-leidingen worden geplaatst in de chape.

Voor de verwarming en sanitair warm water, is de installatie voorzien van een warmtepomp

Merk : Mitsubitshi of gelijkwaardig.

Voorzien van een geïntegreerde boiler 190 liter voor sanitair warm water.

De verwarming is voorzien van vloerverwarming volgens berekening EPB verslaggever en verwarmingsinstallateur.

In de badkamer is er een bijverwarming voorzien van plafondverwarming.

Bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}$  C worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen minimaal gehaald en gehandhaafd:

- Leefruimtes:  $22^{\circ}$
- slaapkamers:  $18^{\circ}$
- badkamer:  $24^{\circ}$

De ventilatie gebeurt via een balansventilatie met een mechanische afvoer van lucht en statische toevoer van lucht via raamroosters volgens berekening EPB verslaggever.

Een deel van het verbruik van elektriciteit van de warmtepomp wordt terug opgewekt op jaarbasis door een PV installatie. Ieder appartement is voorzien van zijn eigen omvormer, warmtepomp en PV installatie. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer.

De panelen van deze PV installatie geldt een opbrengstgarantie dewelke door REC verzekerd wordt van :

- 90% gedurende 10 jaar
- 80% gedurende 25 jaar

### **Omgevingswerken**

Rond het gebouw wordt het terrein genivelleerd volgens de niveaus op de plannen. Eventuele groenzones worden beplant en of aangelegd volgens keuze architect/bouwheer.

De plannen en 3D tekeningen dienen louter als indicatie. Deze kunnen afwijken afhankelijk van beslissing bouwheer en architect.





**AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN****Centraal sas**

vloer:	tegels natuursteen of gelijkwaardig met dezelfde plint
wanden:	geschilderde bepleistering
plafond:	geschilderde bepleistering
deur:	dorpel in blauwe hardsteen deur met elektrisch slot en deurpomp
elektriciteit:	lichtpunt met verlichte drukknoppen en tijdschakelaar op aparte gemeenschappelijke meter
brievenbus:	individuele brievenbus en videofooninstallatie

**Inkomhal**

vloer:	tegels natuursteen of gelijkwaardig met dezelfde plint
wanden:	geschilderde bepleistering en of zichtbaar metselwerk.
plafond:	geschilderde bepleistering en of zichtbaar metselwerk.
deur:	geschilderde (enkel aan traphalzijde) brandvrije deur RF 30 min. dorpel in natuursteen
elektriciteit:	lichtpunt met verlichte drukknoppen en tijdschakelaar

**Trapzaal en bordessen**

trap:	betonnen trapconstructie met aan- en optreden in natuursteen
wanden:	bepleisterd en of zichtbaar metselwerk.
bordes:	tegels in natuursteen met plint
leuning:	volgens keuze architect/bouwheer.

**Meterlokaal**

vloer:	afgewerkte, gepolierde betonnen vloer
wanden:	buitenwanden in gladde beton binnenwanden in betonnen blokken, opgevoegd
plafond:	gladde beton
deur:	geschilderde brandvrije deur RF 30 min.
elektriciteit:	1 lichtpunt met enkele bediening

**Schilderwerken**

In de gemeenschappelijke traphal worden de muren en plafonds geschilderd. Ook de brandvrije inkomdeuren van de appartementen worden geschilderd in dezelfde kleur aan de trap hal zijde.  
*Het schilderwerk van de binnenzijde van de inkomdeur is voor rekening van de klant.*



**AFWERKING PRIVATE DELEN****Algemeen**

- vloer: tegels worden geplaatst in een normaal patroon op chape  
bijhorende plinten worden gekleefd op de bezetting
- wanden: bepleisterd, schilderwerk of behang is niet voorzien
- plafond: bepleisterd, schilderwerk of behang is niet voorzien
- deur: binnendeuren zijn schilderdeuren  
op de deuren wordt een kruk in inox (waarde 15 €) en inox paumellen geplaatst  
voor deur RF 30 min. met driepuntslot en cilinder
- raamtablet: raamtabletten in natuursteen
- sanitair: Sanitaire apparaten incl. plaatsing: 4000 € excl. BTW.
- keuken: keuken voorzien ter waarde van 7.500 € excl. BTW incl. kasten/elektro/sanitaire  
toestellen en plaatsing.

**Hall**

- vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
- wanden: bepleisterd
- elektriciteit: 1 lichtpunt  
1 stopcontact  
videfoon met deuropener

**WC**

- wanden: faience met een handelswaarde van 25,00 €/ m<sup>2</sup> excl. BTW geplaatst tot plafondhoogte  
voor de wand achter sanbloc.
- vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW
- elektriciteit: 1 lichtpunt

**Badkamer-doucheruimte**

- vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW
- wanden: faience met een handelswaarde van 25,00 €/ m<sup>2</sup> excl. BTW geplaatst tot plafondhoogte
- elektriciteit: 2 lichtpunten  
2 stopcontacten
- sanitair: Volgens keuze koper en waarde opgenomen in dit lastenboek.



**Slaapkamers**

vloer: laminaat met een handelswaarde van 31,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW, plaatsing inbegrepen  
 bijpassende plint met een handelswaarde van 10,00 €/lm excl. BTW

wanden: bepleisterd

elektriciteit: 1 lichtpunt  
 3 stopcontacten

**Living**

vloer: tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
 bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

Alternatief: parket met een handelswaarde van 40,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
 bijpassende plint met een handelswaarde van 10,00€/lm excl. BTW

wanden: bepleisterd

elektriciteit: 1 lichtpunt  
 1 lichtpunt dubbele richting  
 8 stopcontacten  
 doos + 3/4" voor TV-distributie en telefoon:  
 -1 tv-stopcontact met afdekplaat  
 -1 stopcontact RJ 45 internet + UTP kabel  
 -1 telefoonaansluiting met stopcontact RJ 11

**Keuken**

vloer: tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
 bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

keuken: keuken is voorzien volgens waarde opgenomen in dit lastenboek.

elektriciteit: 1 lichtpunt dubbele richting  
 1 lichtpunt enkele richting (TL-lampen)  
 1 aansluiting voor kookfornuis  
 8 stopcontacten  
 2 stopcontacten met aparte zekering voor oven/ vaatwasser

sanitair: aansluiting voor warm- en koud watervoorziening spoeltafel

**Berging**

vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
 bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

wand: bepleisterd

elektriciteit: 1 lichtpunt enkele richting  
 3 stopcontacten met aparte zekering voor wasmachine, droogkast en CV-ketel

sanitair: koud water voor aansluiting op CV  
 koud water en afloop voor wasmachine  
 afvoer voor droogkast



### **Autostaanplaatsen en fietsenbergingen**

De autostaanplaatsen hebben verschillende breedtes en dieptes en zijn voorzien in de kelder. Deze autostaanplaatsen zijn voorzien voor wagens met normale afmetingen.

De doorrijhoogte onder de laagste buis (riool of regenwater) is ten minste 2.00 m. Tegen de muren zouden afvoer- of aanvoerbuizen plaatselijk soms lager kunnen zijn dan 2.00 m.

Wagens met LPG zijn uitdrukkelijk niet toegelaten in de parkeergarage.

Deze autostaanplaatsen worden niet beschouwd als bergplaatsen. Het is dan ook niet toegelaten om constructies op deze plaatsen te voorzien voor een berging tenzij uitdrukkelijk voorzien is in het verkoopcontract en goedgekeurd door aannemer.

Het niveau-1 wordt afgesloten met een elektrische garagepoort. Deze is bedienbaar via het elektrisch sleutelcontact + 1 afstandsbediening.

Een extra elektronische afstandbediening kan besteld worden mits een meerprijs van € 150,00 excl. BTW per toestel.

De bergingen worden voorzien in de parking in afgesloten lokalen met sas.

De muren bestaan uit betonsteen (achter de hand gevoegd) niet geschilderd.

Vloeren en plafond zijn in beton, niet geschilderd.

### **Brievenbussen, bel- en videofooninstallatie**

In de hal op de gelijkvloerse verdieping wordt een brievenbuskast voorzien met voor elke bewoner één brievenbus. Deze laatste is te openen met een individuele sleutel. Elke bewoner ontvangt hiervoor een set van 2 sleutels.

In de gevel op de gelijkvloerse verdieping wordt een videofooninstallatie voorzien aan elke inkomdeur, die verbonden is met elk appartement waar ontvangst aanwezig is en waardoor automatische deuropening mogelijk is van deze buitendeur op de gelijkvloerse verdieping.

Aan iedere individuele inkomdeur op de verschillende verdiepingen wordt een deurbel voorzien.

Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

### **Aansluiting meters: elektriciteit, gas, Integan, Telenet, Belgacom, water**

De leidingen zullen op voorhand aangebracht worden tot in het appartement.

Deze prijs kan wijzigen indien de nutsmaatschappijen hun voorwaarden wijzigen.

2 maanden (of op eerste verzoek) voor de voorlopige oplevering zal de koper de contracten met de nutsmaatschappijen afsluiten.

Op deze wijze kunnen water, gas en water in appartement aangesloten worden en kunnen de toestellen op voorhand getest worden. De kost van deze eerste verbruik is ten laste van koper.

Indien er een PV installatie voorzien wordt, zal ook de voeding kabel van omvormer naar meterkast verrekend worden aangezien deze afhankelijk is van nutsmaatschappij alsook grote van installatie.



**Bestellingen en Besteltijden: badkamer – keuken - tegels - andere wijzigingen**

De koper zal zijn keuze van de tegels, de keuken, de badkamer en eventueel ander (door de aannemer aanvaarde) wijzigingen aan de aannemer bekend maken. Hij zal zijn keuze maken bij de aannemer of de door hem aangestelde leveranciers en of onderaannemers.

De basiskeuze-budget kan niet uit de aanneming genomen worden tenzij een schriftelijk akkoord met de bouwheer. Wel kan deze keuze gewijzigd en gepersonaliseerd worden in samenspraak met de bouwheer. De koper dient onmiddellijk na aankoop van zijn woning een afspraak te maken met de aannemer om zijn keuze en of wijzigingen te bespreken.

**Indien de koper geen wijzigingen schriftelijk bekend maakt binnen de 3 maanden na verlijden van akte, wordt er verondersteld dat hij geen wijzigingen wenst, en zal zonder verdere briefwisseling de standaard uitvoering besteld worden.**

Bij zijn keuze zal de koper bijzondere aandacht besteden aan de besteltijden van zijn keuze. Uitzonderlijke bestel- en leveringstijden zullen de datum van voorlopige oplevering vertragen. De koper zal ook zaken/elementen kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Eventuele wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de bouwheer worden niet aanvaard.

**ALGEMENE BEPALINGEN****Algemeen**

De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van de appartementen. De voorgeschreven beschrijving betreft de standaard afwerking en de uitrusting van de appartementen. Indien (toegelaten) wijzigingen door de koper gevraagd worden, zal een detailovereenkomst opgesteld worden voor deze meerwerken.

**Plannen en Verkoopslastenboek**

De plannen van het appartement dewelke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, dienen de aanduidingen op de plannen als louter indicatief beschouwd te worden.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Kasten en ander getekende meubelen zijn niet inbegrepen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Wijzigingen zijn ook mogelijk ten gevolge het opmaken van de uitvoeringsplannen en bespreking met de uitvoerende aannemers, architect en studieburelen.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen en of teniet kunnen doen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als 'circa' maten. Noodzakelijke aanpassingen en of aanpassingen aan materialen beslist door bouwheer of architect uit constructieve technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen.

Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de te bouwen onroerende goederen in het gedrang brengen.



**Erelonen architect en ingenieur**

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en de ingenieur, welke aangesteld werden door aannemer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot **grondige wijzigingen** aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan door de aannemer, zal deze hiervoor de extra kosten dragen voortvloeiend uit deze wijzigingen.

Aannemers aangesteld door de koper zijn tijdens de bouw niet toegelaten tenzij een schriftelijk akkoord van de bouwheer.

De periode tijdens de bouw wordt verduidelijkt door : de totale oplevering van de bouw.

**Wijzigingen door de koper.*****Enkel en alleen de wijzigingen toegelaten volgens lastenboek zullen aanvaard worden.***

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft en volgens richtlijnen van lastenboek.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Alle wijzigingen en meerwerken moeten vóór de start der werken goedgekeurd zijn door de koper. Indien deze goedkeuring niet tijdig wordt gegeven behoudt de bouwheer het recht de werken verder te zetten en de wijziging als teniet te beschouwen.

De koper moet deze wijzigingen goedkeuren 15 dagen na ontvangst hiervan.

Indien geen akkoord bereikt wordt over deze lijst van afrekeningen en de planning in gedrang komt zal standaard uitvoering uitgevoerd worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit veranderen zijn niet mogelijk.

Het is voor de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Indien de koper zelf werken wenst uit te voeren die voorzien zijn in standaard uitvoering, zal de koper 70% van het voorziene budget kunnen recupereren.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen.

De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Dit wil zeggen dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom + uitgevoerde meerwerken onmiddellijk opeisbaar wordt.

**Zettingen van het gebouw**

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van aannemer en architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Dergelijke zettingen moeten onmiddellijk gemeld worden om verdere schade te beperken.



**Oplevering**

De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. De aannemer/bouwheer zal deze datum respecteren.

Verlet omwille van weersomstandigheden op de werf (zie verslag architect en werfverslagen) of bijbestellingen zullen aan de koper gemeld worden na de ruwbouwwerken en dit in functie van de vooruitgang der werken.

De opleveringsdatum is de dag waarop de aannemer de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken.

Bij weigering van bepaalde werken (bij een bedrag hoger dan € 1.250,00 per woning) door de koper zal de aannemer/bouwheer het recht hebben om deze werken te laten herstellen (uitvoeringstijd in functie van de gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zich meebrengt. Dit zal het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de voorlopige oplevering. Indien de gevraagde herstellingen het bedrag van € 1.240,00 niet overschrijden en de goede werking van de woning niet in het gedrang brengt, zal de koper de oplevering niet kunnen weigeren en hij zal het saldo verschuldigd zijn. Voor het overhandigen van de sleutels door de bouwheer zal de koper het saldo van de aannemingsom, alsook de afrekening der meerwerken en aansluitingskost betaald hebben. Alle openstaande saldo's dienen betaald te zijn bij voorlopige oplevering.

Indien de koper dit niet is nagekomen zal de oplevering niet doorgaan, de termijn dat de oplevering wordt verlengd of vertraagd hierdoor kan niet op de bouwheer/aannemer verhaald worden.

Deze aanvaarding is de voorlopige aanvaarding. Vanaf deze datum begint de termijn van de 10- jarige aansprakelijkheid.

De definitieve aanvaarding zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige aanvaarding.

**Opkuis**

De woning zal door de aannemer bezemschoon opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om de woning te kunnen betreden zal de koper (op eigen kost) een grondige opkuis van de woning moeten uitvoeren. De buitenramen, terrasafscheidingen of terrasleuningen zullen na de voorlopige oplevering op kosten van de koper op gekuisd worden.

**Werbbezoeken**

De koper kan steeds aanvraag doen bij aannemer voor een bezichtiging op de werf .

Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van een vertegenwoordiger van de aannemer.

De koper dient zich zelf te voorzien van de nodige veiligheidskleding en middelen tijdens dit bezoek. Indien volgens de vertegenwoordiger van de aannemer dit niet voldoet zal deze het recht hebben het werfbezoek te annuleren.

**Intekeningen meubilair**

Alle intekeningen inzake het meubilair (stoelen, tafels, banken, bed, ...) op de verkoopdocumenten of plannen zijn louter indicatief en ter illustratie en zijn niet inbegrepen in de prijs.

**(fabrieks)Waarborgen**

Op bepaalde toestellen worden er fabriekswaarborgen gegeven. Na de oplevering dient de koper zich rechtstreeks te richten tot deze fabrikant/leverancier voor de uitoefening van deze waarborg en niet tot de aannemer.

**Aansluitkosten**

Alle aansluitkosten van installaties blijven voor rekening van de koper.



**CONTACTGEGEVENS****BOUWHEER**

HEYLEN NV  
Industriepark 17 – zone B  
2220 Heist-op-den-Berg  
015/22.23.11  
info@heylen-bouw.be

**ARCHITECT**

SEGRS & MOERMANS BVBA  
Groenstraat 81  
3730 Hoeselt  
089/41.20.77  
segers.moermans@telenet.be

**INGENIEUR STABILITEIT**

MOMENTING  
Engerstraat 69  
3071 Erps Kwerps  
0494/88.89.17  
jef@momenting.be

**VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR en  
EPB-VERSLAGGEVER**

STETO B.V.B.A.  
Vismarkt 29  
3980 Tessenderlo  
013/67.65.24  
info@steto.be

**ALGEMENE AANNEMER**

HEYLEN NV  
Industriepark 17 – zone B  
2220 Heist-op-den-Berg  
015/22.23.11  
info@heylen-bouw.be

**MAKELAAR/VERKOOPSKANTOOR**

Immo Eibo  
Dorpsstraat 53  
3900 Overpelt  
011/64.81.76  
info@eibo.be



015/22.23.11



011/64.81.76





015/22.23.11



011/64.81.76