

Bouwen van 4 gekoppelde woningen Lange Haagstraat 1 - Heist-op-den-Berg

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 woonklaar 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 breiden 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 gekoppelde nieuwbouwwoningen zijn gelegen in centrum van Heist-op-den-Berg en op wandelafstand van de winkelstraat.

PERFECTIE ORIENTATIE

Door de goede oriëntatie hebben de woningen zongerichte leefruimtes en terrassen.

TUINZONE

Iedere woning beschikt over een tuinzone.

De tuinzone wordt omheind met zwarte tuindraad. Hoogte van omheining is 1,60 m.

KWALITEIT

Deze comfortabele woningen worden gerealiseerd door een zeer ervaren bouwteam.

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

De jarenlange ervaring alsook de uitvoering door eigen personeel 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 nieuwbouwwoningen 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 woningen een E-peil ≤ 30 , dit terwijl de huidige norm E50 is.

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 alles kan aangetoond worden met concrete en realistische simulaties die wij u graag verder verduidelijken bij een vrijblijvend gesprek.



KENMERKEN RUWBOUWERKEN

Grondwerken

De inplanting van de woningen gebeurt overeenkomstig de plannen van de architect en conform de verleende stedenbouwkundige vergunning.

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 pas of afgewerkte vloerhoogte zal tussen 15 en 40 cm boven het natuurlijk maaiveld komen volgens de mogelijkheden van de constructie, rekening houdend met de opmetingen van het terrein alsook de eventuele beperkingen vermeld in de stedenbouwkundige vergunning.

Funderingswerken

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken wordt er een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt het type en de specificaties van de fundering bepaald. De funderingen worden aangezet op een voldoende draagkrachtige ondergrond. Naargelang de functie en volgens de richtlijnen van een erkend studiebureau, worden de funderingen uitgevoerd in beton en/of metselwerk.

Een aardingslus wordt onder de funderingen geplaatst overeenkomstig de voorschriften van het AREI. De uiteinden van deze lus worden voorzien van een aardingsklem om de aansluiting met de elektrische binneninstallatie van de woning mogelijk te maken.

Er is een algemene gewapende betonnen funderingsplaat inclusief vorstrand voorzien, die uitgevoerd worden volgens de stabiliteitsstudie. Ter hoogte van de scheidingsmuren van de woningen wordt de funderingsplaat onderbroken.

Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd volgens een gescheiden rioleringsstelsel en dit volgens de geldende voorschriften van de gemeentelijke diensten.

De binnenriolering, de regenafvoerbuizen en verluchtungsbuizen bestaan uit kunststof, 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.

Het rioleringsstelsel dient verplicht gekeurd te worden alvorens de aansluiting kan gebeuren.

De aansluitingskosten op de openbare riolering zijn ten laste van de koper!

Er worden 2 reukafsluiters geplaatst. Deze reukafsluiters moeten jaarlijks door de klant gereinigd worden.

Er wordt een regenwaterput van 5.000 liter geplaatst die voorzien is van een socarex aanvoerleiding met een pompje met aparte collector voor hergebruik.

Nutsvoorzieningen

Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen gebeurt via een aansluitbocht in de berging.

De aansluitbocht bestaat uit vijf aparte pvc-bochten voor het binnenbrengen van de leidingen voor elektriciteit, kabel, water en telefoon. Wachtbuizen worden geplaatst van aan de woning tot aan de rooilijn. De kost voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen is ten laste van de klant.

Beton- en metselwerken

De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden zullen worden uitgevoerd in gelijmd snelbouwmetselwerk 14 cm dik, met tand- en groefstelsel. De eerste laag wordt uitgevoerd in een isolerende steen, een kimblok. Er is een spouwisolatie voorzien bestaande uit een vaste isolatieplaat in polyurethaan met een dikte van 10 cm. Het buitenspouwblad wordt verankerd door middel van gegalvaniseerde spouwankers teneinde een stabiele spouwmuur te verkrijgen.



Het gevelmetselwerk is hoofdzakelijk voorzien in gevelsteen volgens keuze door bouwheer of architect.

Het gevelmetselwerk wordt opgevangen door middel van stalen gegalvaniseerde L-profielen. Het voegwerk van het gevelmetselwerk, alsook het elastisch voegwerk (buitenschrijnwerk) is voorzien. Kleur te bepalen tijdens de werken door bouwheer of architect.

De centers boven de ramen en deuropeningen worden gemetseld met een kantlaag.

Boven de raamopeningen worden betonnen of keramische lateien of betonnen balken (volgens stabiliteitsstudie) voorzien. Boven de binnendeuropeningen worden prefabbalken in gebakken aarde voorzien.

De raam-en deurdorpels bestaan uit blauwe hardsteen (geschuurd) met een dikte van 5 cm.

De dorpels worden met een licht helling naar buiten geplaatst. De dorpels van de deuren zijn voorzien van opzetkanten.

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.

In alle muren wordt isolatie geplaatst tegen opstijgende vocht (Diba folie).

Vloerplaten

De vloerplaten van het gelijkvloers en de verdieping worden uitgevoerd in betonnen welfsels met een draagvermogen van 350kg/m². De welfsels worden dicht gegoten met een druklaag in beton.

De druklaag wordt gewapend met een ijzeren netten 15/15/05.

De uitvoering geschiedt volgens de berekening van een erkend studiebureau.

Isolatie

Het type van de isolatie zal worden gekozen door de bouwheer of architect en dit volgens de geldende normen van de stedenbouwkundige vergunning en geldende EPB-eisen.

Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

*** thermische isolatie:**

- de buitenmuren worden thermisch geïsoleerd;
- de platte en hellende daken worden thermisch geïsoleerd;
- alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing: U 1.1;
- alle vloeren worden voorzien van thermische isolatie

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

*** akoestische isolatie :**

- er wordt een zwevende chappe voorzien;
- de woningscheidende wanden zullen worden ontdebeld en voorzien worden van akoestische isolatie volgens geldende normen.

*** vochtisolatie:**

- dit zal worden voorzien op alle platte daken .
- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond.
- aan alle dichtingen van spouwen
- overal waar aangegeven op de plannen en waar vereist is voor goede constructie.

Hellend dak

Het dakgebinte van het hellend dak bestaat uit preventief behandeld (gedrenkt) Europese Oregon, in de vorm van dakspanten (40 mm x 220 mm). De dakhelling bedraagt 45°.



Het hellend dak wordt uitgevoerd met gebakken pannen met name : Langenzenn L15 – kleur zwart mat 741 (Koramic), voorzien van de nodige hulpstukken : gevelpannen, vorst- en verluchtingspannen.

Het onderdak wordt uitgevoerd met Korafleece of gelijkwaardig product.

Het hellend dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd met glaswol van 20 cm dikte, dewelke wordt aangebracht tussen de spanten. Alle aansluitingen, doorgangen en kilgoten worden gedicht met zinken slabben.

De dakgoten en afvoeren worden uitgevoerd in zink. De hanggoten hebben een halfronde geprofileerde vorm en zijn opgehangen door middel van gegalvaniseerde goothaken. De afvoerenbuizen hebben een ronde vorm en diameter 80 mm en worden door middel van beugels verankerd in de voegen van het gevelmetselwerk.

Plat dak

Alle platte daken zullen waterdicht worden afgewerkt.

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 en dit volgens tekening van de architect.

Het regenwaterafvoersysteem voor de daken en de terrassen zal worden uitgevoerd in zink.

Buitenschrijnwerk

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in PVC, kleur te bepalen door bouwheer of architect.

De beglaasde oppervlakten worden uitgevoerd in super-isolerend glas : Top-N, U-waarde 1.1.

De ramen en buitendeuren worden op een blauwe hardsteen (dorpel) geplaatst en rondom opgespoten met silicone.

Rolluiken en sierluiken zijn niet standaard voorzien.

Bepoistering

De muren en plafonds worden vakkundig bepoisterd met spuitpleister en vervolgens glad gepolierd.

De bepoisterde 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 en architect.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn schilderdeuren geplaatst in een MDF deurkast en met vlakke MDF chambranten.

Op deze deuren wordt een kruk in inox en drie inox paumellen geplaatst.

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

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

Trap

Naar de verdiepingen worden houten trappen geplaatst: open of gesloten, in beuk of merbau, volgens keuze van de klant. Op de trap wordt een leuning geplaatst in hout.

De keuze van de trap kan door de koper gewijzigd worden in samenspraak met bouwheer.

Eventuele meerwerken zullen worden verrekend bij keuze.



Vloeren

Vloerisolatie is voorzien volgens de geldende normen en in dit geval PUR 10 cm.

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 m² 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 gelijkijd op de vrije muuropervlakken, behalve in de ruimtes waar wandtegels voorzien zijn.

Terrassen + buitenaanleg

Rond het gebouw wordt het terrein genivelleerd. Terrassen en pad naar voordeur wordt aangelegd met betonklinkers 22/11 keuze door bouwheer nog te bepalen.

De tuinen aan achterzijde worden omheind volgens inplantingsplan met zwarte draad van 1,60 m hoogte.

De tuinen worden ingezaaid met gras. Beplanting is niet voorzien.

De toegangswegen worden voorzien van waterdoorlatende verharding of bestrating volgens keuze van bouwheer.

Bel- en parlofooninstallatie

Een deurbel is voorzien voor elke woning.

Videfoon of parlofooninstallatie is mogelijk mits meerprijs.

AFWERKING**Algemeen**

- vloeren: tegels worden geplaatst in een normaal patroon op chape
bijhorende plinten worden gekleefd op de bezetting
Plaatsing voorzien voor afmetingen van 25/25 t/m 40/40.
Andere formaten kunnen besproken en verrekend worden bij keuze.
- 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
- raamtablet: uitvoering in travertin, witte carrara of arduin verzoet in dikte van 2 cm.
- sanitair: handelswaarde sanitaire apparaten inclusief plaatsing = € 3.500,00 excl. BTW,
eventueel later te verrekenen volgens keuze van de klant.
Ventilatiesysteem D = mechanische toevoer en afvoer met warmteterugwinning systeem.
- keuken: keuken voorzien ter waarde van € 7.500,00 excl. BTW,
incl. kasten/elektro/sanitaire toestellen en plaatsing

Inkomhal

- vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm
- elektriciteit: 1 lichtpunt
1 stopcontact
- voordeur : 1 lichtpunt



WC

- wanden: faience met een handelswaarde van 25,00 €/ m² excl. BTW
geplaatst achter wc = inbouw van saniblock.
Resterende wanden zijn voorzien van pleisterwerk zoals in algemeen beschreven.
- vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW
- sanitair: 2 x aansluiting voor koud watervoorziening
handwasbakje met koud water
- elektriciteit: 1 lichtpunt

Badkamer- doucheruimte

- vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW
- wanden: faience met een handelswaarde van 25,00 €/ m² excl. BTW
geplaatst tot plafondhoogte
- elektriciteit: 2 lichtpunten
2 stopcontacten
- sanitair: 3 x 2 aansluiting voor warm- en koud watervoorziening spoeltafel

Slaapkamers

- vloer: laminaat met een handelswaarde van 20,00 €/m² excl. BTW,
bijpassende plint met een handelswaarde van 10,00 €/lm excl. BTW
- wanden: bepleisterd
- elektriciteit: 1 lichtpunt
3 stopcontacten

Woonkamer / eetkamer

- vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
- 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 30,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
- keuken: Zie rubriek algemeen
- 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/diepvries
- sanitair: 1 x 2 aansluiting voor warm- en koud watervoorziening spoeltafel
1 aansluiting koud water en afloop vaatwasmachine



Berging

vloer:	tegels met een handelswaarde van 15,00 €/m ² 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, diepvries en warmtepomp
sanitair:	1 koud water en afloop voor warmtepomp 1 koud water en afloop voor wasmachine

Zolder

vloer:	niet voorzien
elektriciteit:	1 lichtpunt enkele richting 1 stopcontact

Terras

vloer:	Bestrating van betonklinkers
elektriciteit:	1 lichtpunt enkele richting voor wandverlichting 1 buitenstopcontact

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

De bouwheer 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 aannemer. Wel kan deze keuze gewijzigd en gepersonaliseerd worden in samenspraak met de aannemer.

De bouwheer/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 bouwheer geen wijzigingen schriftelijk bekend maakt binnen de 3 maanden na verlijden van akte, wordt er verondersteld dat hij geen wijzigingen wenst, en zal zonder verder briefwisseling de standaard uitvoering besteld worden.

Bij zijn keuze zal de bouwheer bijzondere aandacht besteden aan de besteltijden van zijn keuze.

Uitzonderlijke bestel- en leveringstijden zullen de datum van voorlopige oplevering vertragen.

De bouwheer zal ook zaken/elementen kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Eventuele wijzigingen door de bouwheer aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de aannemer worden niet aanvaard.

KENMERKEN TECHNIEKEN**Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het algemeen reglement AREI en volgens onderstaande beschrijving.

Samen 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 hebben een beige kleur.

Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien in de prijs.

De volledige belinstallatie is voorzien met drukknop en transfo.



Een meterkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen wordt geplaatst in de daartoe bestemde ruimte. In de zekeringskast worden 2 stroomverliesschakelaars geplaatst.

De kosten van de meteraansluiting en keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de koper.

Sanitaire installatie + verwarmingsinstallatie

De sanitaire installatie zal worden opgevat, indien mogelijk, met leidingschachten waarin aanvoerbuizen en verluchtungsbuizen 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 op het gelijkvloers.

Aan de meter van de waterleiding wordt een terugslagklep voorzien.

Er worden de nodige afsluitkranen geplaatst met aftapkraantjes.

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

De installatie is gebaseerd op het tweepijp-systeem. De VPE of gelijkwaardige leidingen worden geplaatst in de chape.

Voor de verwarming en sanitair warmwater, is de installatie voorzien van een lucht/water warmtepomp met boiler voor sanitair warm water.

De verwarming is voorzien van vloerverwarming, exclusief de slaapkamers en zolderverdieping.

Dit vloerverwarmingssysteem wordt geplaatst op een geëgaliseerde PUR vloerisolatielaag. In de badkamer is plafondverwarming voorzien als extra bijverwarming.

Bij een buitentemperatuur van -10° C worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen minimaal gehaald

en gehandhaafd:	* Leefruimtes:	22°
	* slaapkamers:	18°
	* badkamer:	24°

Een deel van het verbruik van elektriciteit van de warmtepomp wordt terug opgewekt op jaarbasis door een PV installatie, zonnepanelen, met een opbrengst volgens het EPB rapport.

De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer in de daarvoor voorziene ruimte.

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

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

Ventilatiesysteem

Voor wat de ventilatie betreft zal er gewerkt worden met een Ventilatiesysteem D = mechanische toevoer en afvoer met warmteterugwinning systeem.

Hierbij gebeurt de constante toevoer van verse lucht via Invisivent-roosters op de ramen in de droge ruimtes en een mechanische afvoer van vervuilde lucht via de natte ruimtes.

Het geheel van de ventilatiekanalen wordt uitgevoerd volgens de gegevens van het studiebureau of fabrikant. De ventilatie-unit wordt in de bergruimte of de garage voorzien.

De dampkap van de woningen wordt van een koolstoffilter voorzien die geregeld gereinigd moet worden.

Indien een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type 'condentie-recuperatie' te zijn.



ALGEMENE BEPALINGEN**Algemeen**

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

Plannen en Verkoopslastenboek

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

Voor wat betreft de afwerking van de woningen, 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 studie burelen.

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 bouwheer/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 bouwheer 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 woning 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 privaatieve 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 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.

Werkbezoeken

De koper kan steeds aanvraag doen bij aannemer voor een bezichting 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 de 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 bouwheer 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

ARCHITECTENBUREAU HUYSMANS ANN BVBA
Salvatorstraat 36
3500 Hasselt
0477/44.63.22
ann.huysmans@telenet.be

INGENIEUR STABILITEIT

CHALYBS studiebureau
Aartrijstraat 5
2370 Arendonk
014/67.31.25
info@chalybs.be

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR en EPB-VERSLAGGEVER

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

ALGEMENE AANNEMER

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

MAKELAAR/VERKOOPSKANTOOR

HEYLEN VASTGOED
Theofiel De Biestraat 11
2220 Heist-o/d-Berg
014/39.19.10
info@heylenvastgoed.be



015/22.23.11



014/39.19.10