

## PLUSPUNTEN

### BEREIKBAARHEID

De goede bereikbaarheid is een belangrijke troef van dit project.

- centrum van Geel
- snelle verbinding met de autosnelweg E313
- nieuwe verbindingsweg naar Turnhout

### KWALITEIT

Dit project wordt gerealiseerd door een zeer ervaren team. Dit vanaf de planfase tot de uiteindelijke overhandiging van de sleutels.

De jarenlange ervaring alsook de uitvoering door eigen personeel garandeert dit kwaliteitslabel.

Laat U begeleiden bij de volledige afwerking en materiaalkeuze door onze specialisten. 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

Het gebouw bestaat uit milieuvriendelijke appartementen en dat in vele opzichten.

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

Hierdoor halen we maar liefst een E-peil  $\leq 30$ . Dit terwijl de huidige norm E60 is.

Dus we voldoen nu reeds aan de Energie Normen van de Toekomst waardoor uw investering/aankoop gegarandeerd is.

Wat zijn de concrete voordelen:

- Geen fossiele brandstoffen meer
- Geen risico op waarde vermindering van uw aankoop/investering
- Groen en Milieu bewust

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.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

## INHOUD

### VERKOOPSLASTENBOEK

Kenmerken ruwbouwwerken	p 4
Afwerking gemeenschappelijke delen	p 8
Afwerking private delen	p 10
Kenmerken technieken	p 13
Algemene bepaling	p 15
Contactgegevens	p 20

### VERKOOPSPANNEN



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

## KENMERKEN RUWBOUWERKEN

### 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 meerdieptes 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 verluchtingsbuizen 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. 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.

### 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.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

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 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 studiebureel.

### Terrassen

Terrassen worden uitgevoerd in prefabbeton zoals opgegeven volgens plan en volgens keuze van aannemer en architect.

Op het terras wordt een metalen of beglaasde leuning geplaatst.

Model en keuze volgens aannemer en architect.

### Metselwerken

De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden zullen enerzijds worden uitgevoerd in snelbouw, silicaatsteen of beton dit is afhankelijk volgens keuze architect. De niet-dragende binnenwanden anderzijds zullen worden uitgevoerd in gipsblokken.

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: 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 appartementscheidende wanden zullen worden ontdubbeld;
- de akoestische isolatie wordt in functie van standaardcomfort voorzien.

#### \* 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.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

De gevels worden opgetrokken in façadesteen en plaatmateriaal volgens keuze aannemer en architect.

Deze kunnen voorzien worden in gelijmd metselwerk.

### Platdak en terrassen

Alle dakdelen (algemeen) 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.

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

Waar geen leuning door de aannemer worden geplaatst zullen afsluitbare ramen (geen schuifdeuren) voorzien worden door de aannemer.

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

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

De dakterrassen worden afgewerkt met tegels op tegel dragers volgens keuze architect/bouwheer.

De terrassen op het gelijkvloers worden voorzien van een klinkerverharding.

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in prefabbeton.

### Buitenschrijnwerk

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in PVC of ALU profiel Deceuninck, kleur volgens keuze architect/bouwheer.

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

Bepaalde delen van het buitenschrijnwerk worden voorzien van een vulpaneel.

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

Rolluiken zijn niet standaard voorzien.

### Bepleistering

De muren en plafonds worden, met uitzondering van muren en plafonds van technische ruimtes, meterlokalen en gemeenschappelijke hal, 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 en architect.



### Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van ieder appartement zijn vlakke schilderdeuren van het type volspaen en worden geplaatst in een vlakke omlijsting van MDF.

Op deze deuren wordt een kruk in inox en drie inox0 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. De inkomdeur van elk appartement is een schilderdeur EI30 en is uitgerust met een cilinderslot en driepuntsluiting, een deurknop aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde. De inkomdeuren voldoen aan de normering inzake 'toegankelijkheid van gebouwen.

### Lift

Er wordt een elektrische machinekamerloze lift voorzien.

Deze lift is voorzien voor 8 personen én 3 stopplaatsen.

De liftkooi van de lift wordt afgewerkt met skinplate of pvc-wanden, een automatisch telescopische deur, een linoleum vloer of vloertegel.

De lift voldoet aan de Europese Richtlijn EN 81-1 en 95/16/EG

De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

### Vloeren

Vloerisolatie is voorzien volgens de geldende normen.

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

Tegels worden gekleefd op de chape.

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



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

## AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### Centrale inkom

vloer:	betonklinkers
wanden:	gevelsteen
plafond:	plaatmateriaal
deur:	dorpel in blauwe hardsteen deur met elektrisch slot en deurpomp deur appartementen (enkel traphalzijde) – geschilderde brandvrije zelfsluitende deur EI30.
elektriciteit:	lichtpunt met verlichte drukknoppen en tijdschakelaar op aparte gemeenschappelijke meter
brievenbus:	individuele brievenbus en parlofooninstallatie

### Trapthal

trap:	betonnen prefabbetontrapconstructie met natuurstenen aantreden
wanden:	geschilderde pleistering
plafond:	geschilderde pleistering
bordes:	prefabbeton
leuning:	volgens keuze architect / aannemer

### Meterlokaal

vloer:	tegels natuursteen of gelijkwaardig met dezelfde plint of gladde beton
wanden:	zichtbaar snelbouwmetselwerk opgevoegd
plafond:	gladde beton of pleisterwerk op ruwe welfsels
deur:	geschilderde brandvrije zelfsluitende deur EI 30
elektriciteit:	lichtpunt met enkele bediening

### Brievenbussen, bel- en parlofooninstallatie

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 parlofooninstallatie 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.

Videofoon is mogelijk mits meerprijs.

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

Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

### Schilderwerken

De brandvrije inkomdeuren van de appartementen en die van de technische ruimtes worden geschilderd in een kleur volgens kleurkeuze architect en aannemer.

*Het schilderwerk van de binnenzijde van de inkomdeur is voor rekening van de klant.*

### Brandveiligheid

Het gebouw wordt opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of gemeentelijke verordening én volgens het opgesteld brandweerverslag.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

### Omgevingswerken

Rond het gebouw wordt het terrein genivelleerd volgens de niveaus op de plannen.

De inritten worden voorzien in een waterdoorlatende klinkerverharding en/of grasdallen.

Bomen, struiken en groenzones worden beplant en/of aangelegd met streekeigen groen én volgens keuze architect en aannemer.

### Parking / fietsenbergingen en opslagplaats afval

De parking met fietsenberging en afvalopslagplaats worden uitgevoerd in een galva stalenconstructie met een dakbedekking in epdm of plaatmateriaal.

De afmetingen van de parkeervakken voldoen aan de 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen', alsook aan de toegankelijkheidsnorm. Er worden parkeerplaatsen voorzien voor personen met verminderde beweeglijkheid.

De overdekte fietsenbergingen en afvalopslagplaats worden uitgevoerd met een houten bekleding.

Zowel de gemeenschappelijke fietsenberging als de afvalopslagplaats kan worden afgesloten.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11



## AFWERKING PRIVATE DELEN

### Algemeen

vloer:	tegels worden geplaatst in een normaal patroon op chape bijhorende plinten worden gekleefd op de bezetting
wanden:	bepoeterd, schilderwerk of behang is niet voorzien
plafond:	bepoeterd, schilderwerk of behang is niet voorzien
deur:	binnendeuren zijn schilderdeuren, behalve de deur tussen het sas en de leefruimte binnendeur tussen het sas en de leefruimte bestaat uit een glazen deur op de deuren wordt een kruk in inox (waarde 15 €) en inox paumellen geplaatst voordeur EI 30 met driepuntslot en cilinder, geplaatst volgens voorschriften toegankelijkheid.
raamtablet:	niet van toepassing
sanitair:	handelswaarde sanitaire apparaten + badmeubel: 3.500€ excl. BTW en incl. plaatsing ventilatiesysteem C+ EVO 2
keuken:	De keuken is voorzien voor een totale waarde van 7500€ excl. BTW incl. elektrische en sanitaire toestellen en incl. plaatsing. Deze wordt ontwikkeld volgens de wensen van de klant.

### Hall

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

### WC

wanden:	faience met een handelswaarde van 25,00 €/ m <sup>2</sup> excl. BTW geplaatst tot plafondhoogte
vloer:	tegels met een handelswaarde van 25,00 €/m <sup>2</sup> excl. BTW
sanitair:	wc in porselein, jachtbak en Pressalit zitting handwasbakje met koud water
elektriciteit:	1 lichtpunt

### Badkamer- doucheruimte

vloer:	tegels met een handelswaarde van 25,00 €/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 15,00 €/m <sup>2</sup> excl. BTW, plaatsing inbegrepen bijpassende plint met een handelswaarde van 5,00 €/lm excl. BTW
wanden:	bepoeterd
elektriciteit:	1 lichtpunt 3 stopcontacten



### Living

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:	bepoeterd
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 €/m <sup>2</sup> excl. BTW bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
wanden:	bepoeterd - tussen de boven- en onderkasten wordt faience geplaatst met een handelswaarde van 25,00€/m <sup>2</sup> excl. BTW
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:	aansluiting voor warm- en koud watervoorziening spoeltafel aansluiting koud water en afloop vaatwasmachine

### Berging

vloer:	tegels met een handelswaarde van 15,00 €/m <sup>2</sup> excl. BTW bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
wand:	bepoeterd
elektriciteit:	1 lichtpunt enkele richting 3 stopcontacten met aparte zekering voor wasmachine, droogkast, diepvries en warmtepomp
sanitair:	koud water en afloop voor warmtepomp koud water en afloop voor wasmachine



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

### 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 appartement 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 verdere 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.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

## KENMERKEN TECHNIEKEN

### Elektrische installatie

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

Tesamen 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 witte kleur.

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

De meter wordt opgesteld in de technische ruimte op het gelijkvloers.

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

### Sanitaire installatie

De sanitaire installatie zal worden opgevat, indien mogelijk, met gemeenschappelijke leidingschachten waarin aanvoer- en afvoerbuizen 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 op het gelijkvloers.

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

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

### Verwarmingsinstallatie

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

De verwarming geschiedt volgens vloerverwarming over de hele oppervlakte.

Dit vloerverwarmingssysteem wordt geplaatst op een geëgaliseerde PUR vloerisolatielaag met net wapening.

In de badkamer is er een bijverwarming voorzien. Deze radiator of convector wordt gevoed met water op lage temperatuur vanuit de warmtepomp.

Bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  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 met een opbrengst van min. 1.6 KW dat +/- gelijk is aan het verbruik op jaar basis van deze installatie.

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



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

### Ventilatiesysteem

Voor wat de ventilatie van de appartementen betreft zal er gewerkt worden met een ventilatiesysteem C+ EVO 2.

Hierbij gebeurt de ventilatietoevoer via raamroosters en de ventilatieafvoer volledig mechanisch via plafond-en of muurroosters.

- Extractie vervuilde lucht in de "natte" ruimtes zoals de badkamer, de wc, de keuken en de bergruimte

Het geheel van de ventilatiekanalen wordt uitgevoerd volgens de gegevens van het studie bureau of fabrikant.

De ventilatie-unit wordt in de bergruimte van de respectievelijk appartementen voorzien.

De dampkap van de appartementen is van het recirculatietype.

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

### Aansluiting meters: elektriciteit, 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 bouwheer de contracten met de nutsmaatschappijen afsluiten.

Op deze wijze kan het water en de elektriciteit in het appartement aangesloten worden en kunnen de toestellen op voorhand getest worden.

De kost van dit eerste verbruik is ten laste van koper.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

## ALGEMENE BEPALINGEN

### Algemeen

De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van het bouwblok.

De voorgeschreven beschrijving betreft de standaard afwerking en de uitrusting van de appartementen.

Indien (toegelaten) wijzigingen door de bouwheer gevraagd worden, zal een detailovereenkomst opgesteld worden voor deze meerwerken.

### Plannen en Verkooplastenboek

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

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, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

Wijzigingen zijn ook mogelijk tengevolge 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 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 via een afzonderlijke overeenkomst.

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.

Alle wijzigingen worden gecoördineerd en verwerkt door de architect van het project en uitgevoerd door de aannemer.

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

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

### Wijzigingen door de bouwheer.

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

Wanneer de bouwheer, 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 aannemer hierover zijn akkoord geeft en volgens richtlijnen van lastenboek.



Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer/koper aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemers. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Alle wijzigingen en meerwerken moeten voor de start der werken goedgekeurd zijn door de bouwheer/koper.

Indien deze goedkeuring niet tijdig wordt gegeven behoudt de aannemer het recht de werken verder te zetten en de wijziging als teniet te beschouwen.

De bouwheer/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 appartement 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 van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is voor de bouwheer niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Indien de bouwheer, zonder weten van de aannemer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de bouwheer/koper voor wat betreft zijn werk. Dit wil zeggen dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de aannemingsom 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 zal deze datum respecteren.

Verlet omwille van weersomstandigheden op de werf (zie verslag architect en werfverslagen) of bijbestellingen zullen aan de bouwheer/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 appartement) door de bouwheer/koper zal de aannemer 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 het appartement niet in het gedrang brengt, zal de bouwheer/koper de oplevering niet kunnen weigeren en hij zal het saldo verschuldigd zijn.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

Voor het overhandigen van de sleutels door de aannemer zal de bouwheer het saldo van de aannemingsom, alsook de afrekening der meerwerken en aansluitingskost betaald hebben. 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

Het appartement 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 het appartement te kunnen betreden zal de bouwheer/koper (op eigen kost) een grondige opkuis van appartement moeten uitvoeren.

De buitenramen, terrasafscheidingsen of terrasleuningen zullen na de voorlopige oplevering op kosten van de bouwheer/koper opgekuist worden.

### Werkbezoeken

De bouwheer/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 bouwheer/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.

### (fabrieke)Waarborgen

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



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11



# NOTITIES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

## 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 dat alle activiteiten in eigen beheer uitvoert zoals metselwerken, dakwerken, sanitair, vloer- en tegelwerken, schrijnwerkerij, enzovoort. Heylen-Bouw werd spoedig een vaste waarde met grote erkenning in de bouwwereld.

Vanaf 1983 beklimmen 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 Charley, Keith en Fabian.

#### 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.

#### Meer dan alleen bouwen

Heylen-Bouw is meer dan alleen een bouwonderneming in de strikte zin van het woord. Want net dat tikkeltje meer, maakt dat Heylen-Bouw een partner is voor heel wat bouwprojecten.

Vooraleer men met Heylen-Bouw aan de slag gaat, is er voor de kandidaat-bouwers steeds een gratis en vrijblijvend aankoopadvies om hen attent te maken op een aantal aandachtspunten bij het bouwproject. Dit kan zowel gaan over woningbouw-à-la-carte, maar ook over nieuwbouwprojecten en appartementsbouw.

Daarnaast kan mijn bij Heylen-Bouw ook terecht voor vastgoedsservice met een eigen groundbank en is er een uitgebreide afdeling interieur.

Tot slot is er het concept van de doorgroeiwoningen. Als jong gezin bouwt men een basiswoning, maar men voorziet reeds van in het begin dat er in de toekomst uitbreiding aan de woning mogelijk is.



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11

## CONTACTGEGEVENS

**BOUWHEER**

HEYLEN NV  
Industriepark 17 – zone B  
2220 Heist-op-den-Berg  
015/22.23.11

**ARCHITECT**

SEGERS & MOERMANS BVBA  
Groenstraat 81  
3730 Hoeselt  
089/41.20.77

**INGENIEUR STABILITEIT**

CHALYBS BVBA  
Aartrijtstraat 5  
2370 Arendonk  
014/67.31.25

**VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR**

STETO BVBA  
Rodeheide 68  
3980 Tessenderlo  
013/67.65.24

**EPB-VERSLAGGEVER**

STETO BVBA  
Rodeheide 68  
3980 Tessenderlo  
013/67.65.24

**ALGEMENE AANNEMER**

ALGEMENE BOUWONDERNEMING  
HEYLEN NV  
Industriepark 17 – zone B  
2220 Heist-op-den-Berg  
015/22.23.11

**MAKELAAR / VERKOOPSKANTOOR**

VAST & GOED MAKELAARS  
Stationsstraat 69  
2440 Geel  
014/72.73.74



T - 014/72 73 74



T - 015/22 23 11