

# BOUWEN VAN 5 WONINGEN

## Mol – Martelarenstraat

# VERKOOPSLASTENBOEK

## PLUSPUNTEN

### 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 garandeert dit kwaliteitslabel. Wij begeleiden u bij de volledige afwerking en materiaalkeuze.

### 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  $\leq 20$ . 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.



# VERKOOPSLASTENBOEK

## **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.

### **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.

De vloerplaat is voorzien in een gewapende betonvloer volgens studie & plannen van de stabiliteitsingenieur.

### **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 reukafsluiters geplaatst. Deze reukafsluiters moeten jaarlijks door de klant gereinigd worden.

Er wordt een regenwaterput van 7.500 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 doorvoeren door de funderingswanden. Deze doorvoeren zijn voorzien 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 gelijkijd snelbouwmetselwerk 14 cm dik. De eerste laag wordt uitgevoerd in een isolerende steen, een kimblok. Er is een spouwisolatie voorzien volgens het EPB rapport om aan de isolatie normen te voldoen. 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 of gelakte L-profielen. Boven de raamopeningen worden betonnen of keramische lateien of betonnen balken (volgens stabiliteitsstudie) voorzien.

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

De dorpels worden met een lichte 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 opstijgend vocht (DPC folie).

### **Vloerplaten**

De vloerplaten van het gelijkvloers en de verdieping worden uitgevoerd in betonnen welfsels of breedplaten dit volgens studie ingenieur.

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 1.0;
- 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 woningscheidende wanden zullen worden ontdubbeld en voorzien worden van akoestische isolatie volgens geldende normen indien van toepassing.

#### **\* 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.

### **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 Alu, kleur te bepalen door bouwheer of architect. De nodige raamroosters zijn voorzien in functie van het ventilatiesysteem én de EPB-verslaggeving. De beglaasde oppervlakten worden uitgevoerd in super-isolerend glas : Top-N, U-waarde 1.0. De ramen van het gelijkvloers en buitendeuren worden op een blauwe hardsteen (dorpel) geplaatst en rondom opgespoten met silicone. Voor de ramen van de verdiepingen zijn aluminium dorpels voorzien.

Rolluiken en screens 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 multiplex of 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 betonnen trappen geplaatst, deze worden bekleed in natuursteen, composiet, keramiek of hout volgens keuze van de klant. Op de trap wordt een leuning geplaatst in de vorm van een stalen platte lat in een kleur volgens de keuze van de klant.

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 volgens studie EPB.

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 muuroppervlakken, behalve in de ruimtes waar wandtegels voorzien zijn.

### **Terrassen + buitenaanleg + bijgebouwconstructies**

Rond het gebouw wordt het terrein genivelleerd. Terrassen worden voorzien in keramische tegels. Het pad naar de voordeur alsook inrit naar garage, worden aangelegd met waterdoorlatende klinkers keuze door bouwheer nog te bepalen.

De tuinen aan achterzijde worden omheind volgens inplanting plan met zwarte draad van 1,60 m hoogte. De tuinen worden ingezaaid met gras. Beplanting is niet voorzien.

### **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.e.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 composiet of natuursteen met een handelswaarde van 220,00 €/m<sup>2</sup>

Trapbekleding: uitvoering in tegels, composiet of natuursteen met een handelswaarde van 220,00 €/m<sup>2</sup>

- sanitair: handelswaarde sanitaire apparaten inclusief plaatsing = 5.000 € incl. BTW, eventueel later te verrekenen volgens keuze van de klant.  
ventilatiesysteem C+EVO II , d.w.z. een constante natuurlijke toevoer van verse lucht en mechanische afvoer van vervuilde lucht
- keuken: keuken voorzien ter waarde van 12.500 € incl. BTW.  
incl. kasten/elektro/sanitaire toestellen en plaatsing

### Inkomhal

- vloer: tegels met een handelswaarde van 45,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm
- elektriciteit: 1 lichtpunt met wisselschakelaar  
1 stopcontact

### WC

- wanden: faience met een handelswaarde van 25,00 €/ m<sup>2</sup> excl. BTW  
geplaatst achter wc = inbouw van saniblock.  
Resterende wanden zijn voorzien van pleisterwerk zoals in algemeen beschreven.
- vloer: tegels met een handelswaarde van 45,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW
- sanitair: 2 x aansluiting voor koud watervoorziening  
handwasbakje met koud water
- elektriciteit: 1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar

### Nachthal

- vloer: tegels met een handelswaarde van 45,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm
- elektriciteit: 1 lichtpunt met wisselschakelaars  
1 stopcontact

### Badkamer- doucheruimte

- vloer: tegels met een handelswaarde van 45,00 €/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 met enkelpolige schakelaars  
2 stopcontacten



sanitair: 3 x 2 aansluitingen voor warm- en koud watervoorziening spoeltafel & douche

### **Slaapkamers**

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

wanden: bepleisterd

elektriciteit: 1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar  
3 stopcontacten

### **Woonkamer / eetkamer**

vloer: tegels met een handelswaarde van 45,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

elektriciteit: 1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar  
1 lichtpunt met wisselschakelaars  
4 dubbele 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  
1 leiding voor thermostaat

### **Bureau (indien voorzien)**

vloer: tegels met een handelswaarde van 45,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

elektriciteit: 1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar  
2 enkele stopcontacten  
1 stopcontact RJ 45 internet + UTP kabel

### **Keuken**

vloer: tegels met een handelswaarde van 45,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

keuken: Zie rubriek algemeen

elektriciteit: 1 lichtpunt met wisselschakelaars  
1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar  
1 aansluiting voor kookfornuis  
2 enkele stopcontacten  
3 dubbele 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 45,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW  
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

wand: bepleisterd

elektriciteit: 1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar  
5 stopcontacten met aparte zekering voor wasmachine, droogkast, diepvries ventilatie  
en warmtepomp

sanitair: 1 koud water en afloop voor warmtepomp  
1 koud water en afloop voor wasmachine

## Terras

vloer:            Bestrating van keramische tegels  
elektriciteit:    1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar 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. Het 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 de 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.

## **KENMERKEN TECHNIEKEN**

### **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 hebben een beige kleur.

Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien in de prijs.

De volledige belinstallatie is voorzien met drukknop en transformator.

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 verluchtingsbuizen worden geplaatst. Rond deze schachten zullen de sanitaire groepen geplaatst worden.

De afvoerkolommen worden voorzien in PVC/PE/PP 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 over de hele oppervlakte.

Dit vloerverwarmingssysteem wordt geplaatst op een geëgaliseerde PUR vloerisolatie laag.

In de badkamer is er een bijverwarming voorzien. Door middel van een convector of wand of plafond verwarming met water op lage temperatuur vanuit de warmtepomp.

De keuze van deze bijverwarming wordt bepaald door de bouwheer.

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.

Voor 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 C+EVO II.

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 studie bureau of fabrikant. De ventilatie-unit wordt in de bergkamer boven 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 Verkooplastenboek

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 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 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 die mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft en volgens richtlijnen van lastenboek.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaand 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 de 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 medeweten 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 € 1.250,00 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 aannemingssom, 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 een aanvraag doen bij de aannemer voor een bezichtiging op de werf vanaf dat de ruwbouwwerken zijn afgerond. Tijdens de ruwbouw worden er geen werkbezoeken gehouden omwille van de veiligheid.

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 werkbezoek 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 fabrikanten/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 zone B 17  
2220 Heist-op-den-Berg  
015/22.23.11  
info@heylen-bouw.be

### **ARCHITECT**

GROSEMANS – HEYLEN ARCHITECTEN  
Capucienessenstraat 12  
3800 Sint-Truiden  
011/68.34.01  
karolien@grosemans-heylen.be

### **INGENIEUR STABILITEIT**

CONCREET  
Antwerpsesteenweg 144  
2950 Kapellen  
03/315.10.95  
info@concreetbv.be

### **VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR en EPB-VERSLAGGEVER**

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