

RESIDENTIE DEN DIJK



7 APPARTEMENTEN

1 COMMERCIËLE RUIMTE

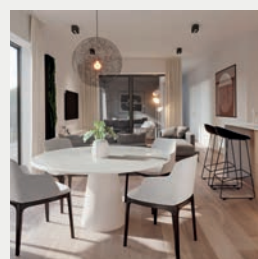
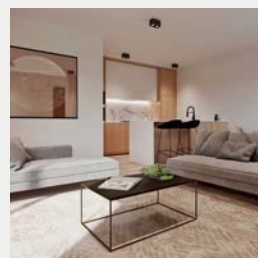
DIJKSTRAAT 36

HAM

VERKOOP
LASTENBOEK

INHOUD

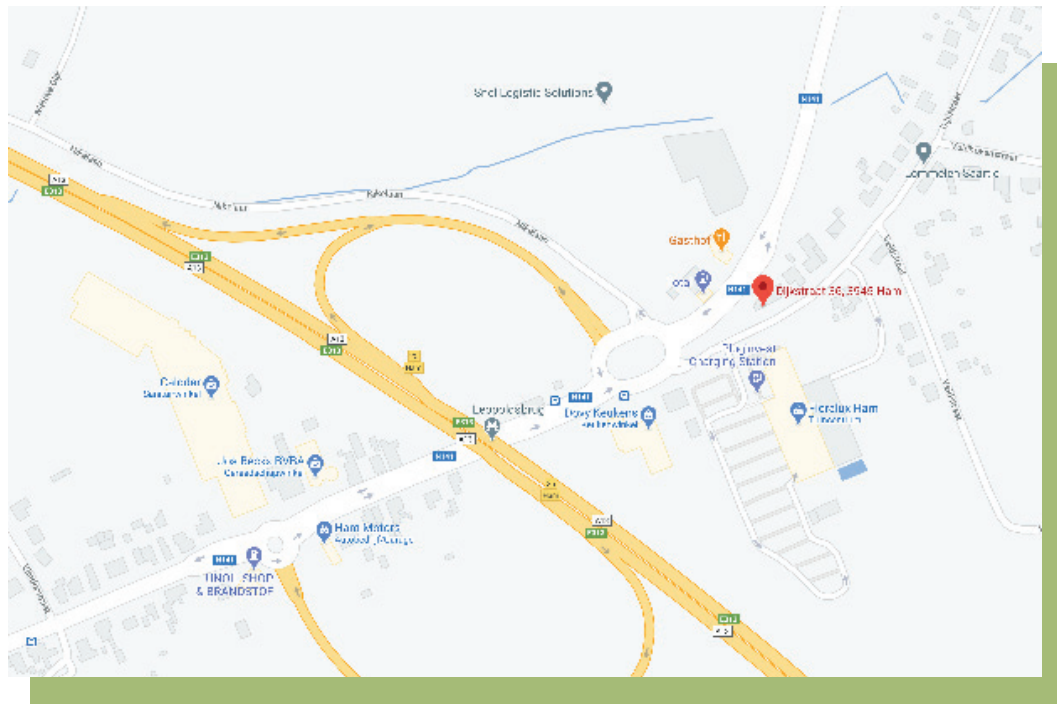
1.	Ligging	p.3
2.	Algemene beschrijving	p.4
	2.1 Bouwen met Heylen bouw	
	2.2 Troeven en mobiliteit	
3.	Technische beschrijving	p.7
	3.1 Grondwerken	
	3.2 Fundering	
	3.3 Riolering	
	3.4 Bouwwerken in beton	p.8
	3.5 Bouwwerken in staal	p.9
	3.6 Vloerplaten	
	3.7 Metselwerken	p.10
	3.8 Isolatie	p.11
	3.9 Gevels	
	3.10 Dak	
	3.11 Platte daken en terrassen	p.12
	3.12 Buitenschrijnwerk	p.13
	3.13 Pleisterwerken	
	3.14 Binnenschrijnwerk	
	3.15 Lift	p.14
	3.16 Vloeren	
	3.17 Elektrische installatie	p.15
	3.18 Sanitaire installatie + verwarming	p.16
	3.19 Omgevingswerken	p.17
4.	Afwerking gemeenschappelijke delen	p.18
5.	Afwerking private delen	p.19
	5.1 Autostaanplaatsen en fietsen	p.21
	5.2 Brievenbussen, bel- en videofooninstallatie	
	5.3 Aansluiting meters: elektriciteit, teledistributie, internet, water	p.22
	5.4 Bestellingen en besteltijden	
6.	Algemene bepalingen	p.23
7.	Contactgegevens	p.27



1. LIGGING

Dit kleinschalig BEN* nieuwbouwproject is gesitueerd tussen Ham centrum en Tessenderlo ter hoogte van de rotonde E313 - Floralux

Dijkstraat 36, 3945 Ham



*BEN = Bijna-energieneutraal

2 ALGEMENE BESCHRIJVING

2.1 BOUWEN MET HEYLEN

Dit project wordt gerealiseerd door Algemene bouwonderneming Heylen NV in opdracht van Heylen Projects als bouwheer.

Algemene bouwonderneming Heylen NV is een familiebedrijf dat zijn reputatie, betrouwbaarheid en vakmanschap al meer dan 60 jaar bewezen heeft. Het is een bouwpartner met een passie voor bouwen met aandacht voor detail, kwaliteit, toekomst en energie. Een bouwpartner met alle knowhow onder-één-dak.

Bij Heylen bouw is de toekomst gegarandeerd, hierdoor is uw aankoop gewaarborgd op lange termijn: onze klant is een duurzame relatie!

2.2 TROEVEN EN MOBILITEIT

Dit kleinschalig BEN* nieuwbouwproject is zeer centraal gelegen en gesitueerd tussen Ham centrum en Tessenderlo ter hoogte van de rotonde E313 - Floralux. Dit ultramodern & energiezuinig project met een E- peil ≤ 20 omvat één kantoorruimte op het gelijkvloers, 6 appartementen op de 1e en 2e verdieping en met als absolute eyecatcher, een exclusieve penthouse met een terras van maar liefst 45 m² met unieke vergezichten op de toplevel van het gebouw.

Er is voldoende parkeergelegenheid voor elk appartement voorzien in de kelderverdieping. Tevens zijn er kelderbergingen voorzien voor elk van de appartementen. De appartementen worden elk uitgerust met lucht-water warmtepompen in combinatie met vloerverwarming en zonnepanelen voor een verhoogd wooncomfort en optimalisatie van de bruikbare vloeroppervlakte.

Lift met specifieke penthouse sturing is aanwezig in het gebouw.

Afwerking in kwalitatief hoogstaande materialen, mede door de royale budgetten voorzien voor zowel keukens, sanitair als vloeren.

Balansventilatie systeemtype C+ met smartzone .

Laat deze unieke ligging en de voordelen duurzaam en energieneutraal wonen u overtuigen.

Troeven:

- + Kleinschalig: slechts 7 appartementen + 1 commerciële ruimte
- + Zeer centrale ligging
- + Energiezuinig met een E-peil ≤ 20
- + Zuidoost gerichte terrassen
- + Vloerverwarming i.c.m. warmtepomp
- + Additionele plafondverwarming in de badkamers
- + Privatieve zonnepaneleninstallatie per appartement
- + Oppervlakte vanaf 77m² tot 126m² (bruto opp.) excl. terrassen
- + Eigen ondergrondse autostaanplaats en kelderberging
- + Vrije keuze van vloeren, keukens, sanitair, binnendeuren
- + Gedurende 5 jaar, 100% korting op de onroerende voorheffing
- + 6% BTW voor rechthebbenden!

*BEN = Bijna-energieneutraal

KWALITEIT

Deze comfortabele appartementen worden gerealiseerd door een zeer ervaren bouwteam.

Dit vanaf de planfase tot de uiteindelijke overhandiging van de sleutels. De stijlvolle appartementen werden ontworpen met een uiterst moderne architectuur en hedendaags design.

Ze worden kwalitatief afgewerkt met duurzame materialen en technieken. De jarenlange ervaring garandeert dit kwaliteitslabel.

Wij begeleiden u bij de volledige afwerking en materiaalkeuze. Wij laten ook dat aspect niet aan het toeval over.

Er wordt parkeergelegenheid voorzien in de ondergrondse verdieping. Een staanplaats dient aangekocht te worden in combinatie met een appartement.



HERNIEUWBARE ENERGIE

De nieuwbouwappartementen zijn zeer milieuvriendelijk en dat in vele opzichten. Er wordt gewerkt met hernieuwbare energie door middel van gebruik van lucht-water warmtepompen en zonne-energie.

Hierdoor behalen de appartementen een E-peil ≤ 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 kan aangetoond worden met concrete en realistische simulaties die wij u graag verder verduidelijken bij een vrijblijvend gesprek.



3 TECHNISCHE BESCHRIJVING

3.1 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.

3.2 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 studiebureau, worden de funderingen uitgevoerd in beton en/of metselwerk.

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

3.3 RIOLERING

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

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



3.4 BOUWWERKEN IN BETON

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

Waar het constructief mogelijk is, zullen prefab-elementen in beton worden genomen: dit is eventueel voor de balken/lintelen, de breedplaatvloeren/welfsels, de trappen, de kelderwanden en de terrassen. Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails. Deze wijzigingen zullen echter "het rustig genot van uw appartement" nooit in gedrang brengen.

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer, de kelder inrit wordt voorzien in gewapende geborstelde betonvloer, dit alles volgens studie & plannen van de stabiliteitsstudie.

Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren & wanden, ten gevolge van het droogproces (krimp) van de beton wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.



3.5 BOUWWERKEN IN STAAL

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

De kolommen en de liggers zullen worden uitgevoerd volgens de studie van het ingenieursbureau. Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

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

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

3.6 VLOERPLATEN

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

3.7 METSELWERKEN

De funderingswanden zullen worden uitgevoerd in waterdicht beton. Bepaalde dragende of niet-dragende kelderwanden zullen worden uitgevoerd in zichtbare betonblokken, en dit "achter de hand gevoegd". De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden zullen enerzijds worden uitgevoerd in silicaatsteen, keramisch of beton, de niet-dragende binnenwanden anderzijds zullen worden uitgevoerd in gipsblokken of keramisch. Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

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

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





3.8 ISOLATIE

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

Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

thermische isolatie:

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

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

akoestische isolatie:

- er wordt een zwevende chape voorzien;
- de appartement scheidende wanden zullen worden ontdebeld;

vochtisolatie

Dit zal worden voorzien op alle platte daken, daktuin & overal waar nodig.

3.9 GEVELS

De gevels worden opgetrokken in een façadesteen volgens keuze bouwheer/architect.

Deze worden in verlijmd metselwerk voorzien.

3.10 DAK

De geprofileerde hanggoten worden uitgevoerd in zink 0.8 en de afvoerbuizen in zink 080.

Model volgens plan en of keuze aannemer/architect.

3.11 PLATTE DAKEN EN TERRASSEN

Alle dakdelen (algemeen) zullen waterdicht worden afgewerkt met EPDM of gelijkwaardig.

De platte daken zullen voorzien zijn van thermische isolatie en een dakdichting met 10-jarige garantie van de aannemer.

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

De dakranden zullen worden bedekt met specifieke daarvoor bestemde aluminium-profielen, een betondeksteen of specifieke betonelementen en dit volgens tekening van de architect.

Materiaal wordt door de aannemer opgelegd om eenheid in materialen te hebben.

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

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

Terrassen worden uitgevoerd als inpandige terrassen of op het dak van het onderliggend volume. Op het terras wordt eventueel een glazen leuning geplaatst in combinatie met metaalwerk in RAL-kleur, te kiezen door architect/bouwheer, aangepast aan de ramen.

Model en keuze volgens aannemer en architect. Terras vloer wordt voorzien uit een keramische terrastegel kleur te kiezen door aannemer/architect.

Deze worden geplaatst op tegeldragers voor terrassen op platdak bedekking en in stabilisé voor terrassen op volle grond.



3.12 BUITENSCHRIJNWERK

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

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

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

Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de norm NBNS23-002

3.13 PLEISTERWERKEN

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

De bepleisterde delen zijn voorzien om door de koper te worden voorgeschuurd en geschilderd, m.a.w. klaar voor de schilder. Krimpscheurtjes veroorzaakt door de droging en de zetting van het gebouw worden als normaal beschouwd.

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

3.14 BINNENSCHRIJNWERK

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

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

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

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



3.15 LIFT

Per trappenhuis wordt een lift geplaatst met stopplaatsen op elke verdieping volgens de gangbare normen & veiligheidsvoorschriften. De lift wordt gekeurd door een erkend organisme. Deze personenlift is voorzien voor 4 personen en heeft automatische telescopische schuifdeuren. Deze lift is rolstoeltoegankelijk. De lift bestaat uit een metalen kooi die bekleed is met een skinplate. De machinekamer is voorzien in een daartoe bestemde kelder.

3.16 VLOEREN

Vloerisolatie is voorzien volgens de geldende normen & EPB studie. De dikte van de chape wordt aangepast volgens de dikte van de vloeren. Tegels worden gekleefd op de chape. Bij de bepaling van het aantal m² wordt rekening gehouden met het snijverlies en de eventuele afname in minimumhoeveelheden. Deze zijn standaard voorzien tot tegels met afmeting van 40/40.

Voor grotere formaten kunnen de hoeveelheden wijzigen, deze wijziging in 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.

3.17 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

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

De leidingen worden ingewerkt op gepleisterde muren en vloeren of worden in opbouw geplaatst op niet-gepleisterde muren en plafonds.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn standaard wit.

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

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



3.18 SANITAIRE INSTALLATIE + VERWARMING

De sanitaire installatie zal worden opgevat, indien mogelijk, met gemeenschappelijke leidingschachten waarin aanvoerbuizen en verluchttingsbuizen 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 het daartoe voorziene teller lokaal.

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

De VPE-leidingen worden geplaatst in de chape.

Voor de verwarming en sanitair warm water, is de installatie voorzien van een warmtepomp lucht /water voorzien van een geïntegreerde boiler 180 liter voor sanitair warm water.

De verwarming is voorzien van vloerverwarming volgens berekening EPB verslaggever en verwarmingsinstallateur. In de badkamer is er een bijverwarming voorzien van plafond of muur verwarming.

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°

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

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

De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer. De panelen van deze PV installatie geldt een opbrengstgarantie dewelke door REC verzekerd wordt van :

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



3.19 OMGEVINGSWERKEN

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

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



4 AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Centraal sas

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

Inkomhal

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

Trapzaal en bordessen

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

Schilderwerken

In de gemeenschappelijke traphal worden de muren en plafonds geschilderd. Ook de brandvrije inkomdeuren van de appartementen worden geschilderd in dezelfde kleur aan de trap hal zijde.

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

5 AFWERKING PRIVATE DELEN

Algemeen

- vloer:** tegels worden geplaatst in een normaal patroon op chape
 bijhorende plinten worden gekleefd op de bezetting
- wanden:** bepleisterd, schilderwerk of behang is niet voorzien
- plafond:** bepleisterd, schilderwerk of behang is niet voorzien
- deur:** binnendeuren zijn schilderdeuren
 op de deuren wordt een kruk in inox (waarde 15 €)
 en inox paumellen geplaatst voordeur RF 30 min.
 brandwerend met driepuntslot en cilinder
- raamtablet:** raamtabletten in natuursteen
- sanitair:** handelswaarde sanitaire apparaten: 4.000 € excl. BTW
- keuken:** keuken voorzien ter waarde van 7.500€ excl. BTW
 incl. kasten/elektro/sanitaire toestellen en plaatsing

Hal

- vloer:** tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m2 excl. BTW
 bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
- wanden:** bepleisterd
- elektriciteit:** 1 lichtpunt
 1 stopcontact
 videofoon met deuropener

WC

- wanden:** faience met een handelswaarde van 25,00 €/m2 excl. BTW
 muur achter het toilet wordt betegeld tot 1,25m hoogte
- vloer:** tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m2 excl. BTW
- elektriciteit:** 1 lichtpunt

Badkamer-doucheruimte

- vloer:** tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m2 excl. BTW
- wanden:** faience met een handelswaarde van 25,00 €/m2 excl. BTW
 geplaatst tot plafondhoogte
- elektriciteit:** 2 lichtpunten
 2 stopcontacten
- sanitair:** Volgens keuze koper en waarde opgenomen in dit lastenboek.

5 AFWERKING PRIVATE DELEN

Slaapkamers

- vloer:** laminaat met een handelswaarde van 31,00 €/m² excl. BTW,
plaatsing inbegrepen
bijpassende plint met een handelswaarde van 10,00 €/lm excl. BTW
- wanden:** bepleisterd
- elektriciteit:** 1 lichtpunt
3 stopcontacten

Living

- vloer:** tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/m excl. BTW
plaatsing inbegrepen
- wanden:** bepleisterd
- elektriciteit:** 1 lichtpunt
1 lichtpunt dubbele richting
8 stopcontacten
doos + 3/4" voor TV-distributie en telefoon:
- 1 tv-stopcontact met afdekplaat
- 1 stopcontact RJ 45 internet + UTP kabel
- 1 telefoonaansluiting met stopcontact RJ 11

Keuken

- vloer:** tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
- keuken:** keuken is voorzien volgens waarde opgenomen in dit lastenboek.
- elektriciteit:** 1 lichtpunt dubbele richting
1 lichtpunt enkele richting (TL-lampen)
1 aansluiting voor kookfornuis
8 stopcontacten
2 stopcontacten met aparte zekering voor oven/ vaatwasser
sanitair: aansluiting voor warm- en koud watervoorziening spoeltafel

Berging

- vloer:** tegels met een handelswaarde van 40,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
- wanden:** bepleisterd
- elektriciteit:** 1 lichtpunt enkele richting
3 stopcontacten met aparte zekering voor wasmachine, droogkast en warmtepomp
- sanitair:** koud water voor aansluiting op warmtepomp
koud water en afloop voor wasmachine

5.1 AUTOSTAANPLAATSEN EN FIETSEN

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

De doorrijhoogte onder de laagste buis (riool of regenwater) is ten minste 2,00 m. Tegen de muren zouden afvoer- of aanvoerbuizen plaatselijk soms lager kunnen zijn dan 2,00 m.

Wagens met LPG zijn uitdrukkelijk niet toegelaten in de parkeergarage.

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

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

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

De bergingen worden voorzien in de parking in afgesloten lokalen. De muren bestaan uit betonsteen (achter de hand gevoegd) niet geschilderd. Vloeren en plafond zijn in beton, niet geschilderd.

Deze bergingen zijn voorzien van 1 lichtarmatuur + schakelaar en 1 stopcontact voor standaard gebruik.

Niet voorzien voor zware toestellen en/of elektrische laders.

5.2 BRIEVENBUSSEN, BEL- EN VIDEOFOONINSTALLATIE

Er wordt een brievenbuskast voorzien volgens plan architect, 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 videofoon-installatie voorzien aan elke inkomdeur, die verbonden is met elk appartement waar ontvangst aanwezig is en waardoor automatische deuropening mogelijk is van deze buitendeur op de gelijkvloerse verdieping.

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

Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.



5.3 AANSLUITING METERS: ELEKTRICITEIT, TELEDISTRIBUTIE, INTERNET, WATER

De leidingen zullen op voorhand aangebracht worden tot in het appartement. Deze prijs kan wijzigen indien de nutsmaatschappijen hun voorwaarden wijzigen.

Bij voorlopige oplevering zal de koper de contracten met de nutsmaatschappij afsluiten.

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

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

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

5.4 BESTELLINGEN EN BESTELTIJDEN: BADKAMER - KEUKEN - TEGELS - ANDERE WIJZIGINGEN

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

Het basiskeuze-budget kan niet uit de aanneming genomen worden tenzij een schriftelijk akkoord met de bouwheer. Wel kan deze keuze gewijzigd en gepersonaliseerd worden in samenspraak met de bouwheer.

De koper dient onmiddellijk na aankoop van zijn woning een afspraak te maken met de aannemer om zijn keuze en of wijzigingen te bespreken.

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

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

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

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



6 ALGEMENE BEPALINGEN

Algemeen

De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van de appartementen.

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

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

Plannen en Verkoopslastenboek

De plannen van het appartement dewelke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. De aanduidingen op de plannen dienen louter als indicatief beschouwd te worden.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. De afbeeldingen in dit lastenboek zijn louter indicatief en ter illustratie en niet bindend.

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

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

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

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

Erelonen architect en ingenieur

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

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

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

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

6 ALGEMENE BEPALINGEN

Wijzigingen door de koper

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

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

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

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Alle wijzigingen en meerwerken moeten vóór de start der werken goedgekeurd zijn door de koper.

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

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

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

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

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

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

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

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



6. ALGEMENE BEPALINGEN

Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van aannemer en architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Dergelijke zettingen moeten onmiddellijk gemeld worden om verdere schade te beperken.

Oplevering

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

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

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

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 oplevering zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na datum van de voorlopige oplevering.

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.

6 ALGEMENE BEPALINGEN

Werkbezoeken

De koper kan steeds aanvraag doen bij aannemer voor een bezichtiging op de werf. Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van een vertegenwoordiger van de aannemer.

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

(fabrieke)Waarborgen

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

Aansluitkosten

Alle aansluitkosten van installaties blijven voor rekening van de koper.



CONTACTGEGEVENS

BOUWHEER

Heylen Projects
Industriepark 17
zone B
2220 Heist-op-den-Berg
015/22.23.11

ARCHITECT

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

INGENIEUR STABILITEIT

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

**VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR
en
EPB-VERSLAGGEVER**

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

ALGEMENE AANNEMER

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

**MAKELAAR
/VERKOOPSKANTOOR**

Immo VL
Pas 96 A
2440 Geel
info@immovl.be
014/58.02.08

