

L A S T E N B O E K

circ

HE  
EM





---

# HET VERKOOPTROCES

Van aankoop tot oplevering van je nieuwe woonst sta je er niet alleen voor. Tijdens het hele traject is er iemand die je begeleidt en adviseert. Ontdek hieronder het volledige traject.

- 
- 1.** Eerste contact met een medewerker van HEEM. Je krijgt alle info omtrent het project.

---

  - 2.** Je hebt verdere interesse en ontvangt alle basis verkoopdocumenten (verkoopplan, lastenboek, prijzen).

---

  - 3.** Je beslist om in te stappen. We gaan over tot ondertekening van de verkoopovereenkomst, dit in samenspraak met je notaris.

---

  - 4.** De akte is verleden. We kunnen nu starten met het bepalen van de afwerking van je woning. Alle eventuele afspraken omtrent afwerking en dergelijke verlopen via het HEEM klantenportaal, zodat elke partij duidelijk weet welke afspraken er zijn gemaakt.

---

  - 5.** Je 'HEEM klantenbegeleider' neemt je dossier ter harte en zal jouw persoonlijke contactpersoon zijn tijdens het gehele bouwtraject. Je ontvangt een gedetailleerde brochure met alle belangrijke informatie en mijlpalen.

---

  - 6.** Je dossier is volledig doorgenomen met de klantenbegeleider en is klaar voor uitvoering.

---

  - 7.** Je bezoekt samen met de klantenbegeleider je woonst ter voorbereiding van de voorlopige oplevering.

---

  - 8.** Voorlopige oplevering, ontvangst van je sleutels.

---

  - 9.** De eerste trajectbegeleidingen zijn ondertussen achter de rug en je hebt alle bewoners ontmoet. Samen met een trajectbegeleider maken jullie verdere afspraken rond het samenwonen.

---

# BETROKKEN PARTIJEN

## **Architect**

B-architecten  
[www.b-architecten.be](http://www.b-architecten.be)

## **Tuinarchitectuur**

Kollektif Landscape  
[www.kollektif.be](http://www.kollektif.be)

## **EPB, Ventilatieverslaggever en Veiligheidscoördinator**

mijnEPB  
[www.mijnepb.be](http://www.mijnepb.be)

## **Bouwheer**

HEEM  
[www.heem.be](http://www.heem.be)

## **Aannemer**

Haex  
[www.haex.be](http://www.haex.be)



## 1.1 RIOLERING

- De wooneenheden worden aangesloten op de hoofdriolering binnen het domein via de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden.
- Het leidingnet wordt uitgevoerd in pvc-buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot +65 °C.
- Voor het onderhoudsgemak zijn de nodige controleopeningen in het buizenstelsel voorzien.
- Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d., overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.
- Voorziening van infiltratie, septische putten en/of zuiveringsbekken voor zover zij vereist worden door de watertoets/verordening/reglementering.

## 1.2 STABILITEIT

- De constructie wordt uitgevoerd volgens de studie opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.
- Afbraak van de bestaande muren en aanpassingen aan de bestaande gevels worden uitgevoerd volgens de regels aan de kunst met als doel het nieuwe ontwerp en de verkoopplannen zoals voorliggend te realiseren.
- Aanpassingen aan de structurele elementen op vraag van de klant zijn niet mogelijk.
- Ondergrondse wanden: de buitenwanden van de ondergrondse parking, technische ruimtes en bergingen worden voorzien in beton volgens de eisen van de ingenieur. De binnenwanden van de ondergrondse ruimte worden voorzien in zichtbare betonblokken of in beton, achter de hand opgevoegd.
- Alle bovengrondse draagmuren worden uitgevoerd in materialen overeenkomstig de stabiliteitsstudie (beton, silicaat, metselwerk ...).
- Niet-dragende muren worden voorzien in materialen overeenkomstig de stabiliteitsstudie (gipsblokken, snelbouw, gipskarton ...).

## 1.3 AKOESTIEK

- Voor de draagvloeren worden de volgende principes toegepast, volgens de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit:
  - Waar nodig wordt in de renovatiegebouwen een nieuwe draagvloer voorzien volgens stabiliteitsstudie.
  - Bij vloeren op volle grond wordt een nieuwe betonnen funderingsplaat voorzien.
  - Geïsoleerde vloerplaat op het gelijkvloers boven de ondergrondse parking in opgestorte predallen, holle welfsels of ter plaatse bekiste platen volgens de studie van de ingenieur.
  - De tussenvloeren in de nieuwbouwdelen worden uitgevoerd in opgestorte predallen, holle welfsels, ter plaatse bekiste platen of houten roostering.
- HEEM garandeert tussen woningen onderling de prestatie-eisen voor normaal comfort voor luchtgeluidsisolatie en contactgeluidsisolatie volgens NBN S01-400-1:2008. Hiervoor worden de woningscheidende wanden voldoende akoestisch ontkoppeld en/of geïsoleerd. Ook wordt elke woning voorzien van een zwevende dekvloer om overdracht van contactgeluid te vermijden.
- De eisen die de akoestische norm NBN S01-400-1:2008 stelt voor installatielawaai en luchtgeluidisolatie binnen eenzelfde woning worden door de woningen van HEEM niet behaald. Dit omwille van de bewuste keuze voor een architecturale open planindeling zonder afgesloten nachthallen en trappenkernen.

### 2.1 GEVELS

- De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald door de architect om tot een harmonieus geheel te komen. Het gevelontwerp en de bijbehorende materialen en gevelopeningen zijn vastgelegd bij vergunning.
- De bestaande gevels van de renovatiegebouwen worden aangepast naar het nieuwe ontwerp en worden langs buiten geïsoleerd conform de EPB-studie. Deze isolatie wordt afgewerkt met een buitenpleister, type en kleur te bepalen door de bouwdirectie.
- De gevels van de nieuwbouwdelen worden uitgevoerd met een dragend metselwerk (snelbouw of silicaat), isolatie conform de EPB-studie. Deze gevels worden afgewerkt met geveltegels of een ander materiaal, te bepalen door de bouwdirectie, volgens de regels van de kunst. Type en kleur te bepalen door de bouwdirectie.
- De raamdorpels worden voorzien in aluminium of beton (volgens de bepalingen van de architecten).
- Het is de klant niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

### 2.2 BUITENSCHRIJNWERK

- Het buitenschrijnwerk is voorzien in aluminium. Raamtype en kleur te bepalen door de bouwdirectie.
- De dakvlakramen van alle gebouwen worden voorzien van houten buitenschrijnwerk. Raamtype en kleur te bepalen door de bouwdirectie.
- Alle buitenschrijnwerk zal voldoen aan de eisen opgelegd door de EPB-studie.
- De toegangsdeuren tot de wooneenheden beschikken over een deurkruk (zowel binnen- als buitenzijde), een cilinderslot en een 3-puntssluiting.
- Raamverdelingen zoals aangeduid op de geveltekeningen van de verkoopplannen. In elke ruimte waarin een raam wordt voorzien, is minstens één raamgeheel voorzien van een draaikiepstand, tenzij daar waar enkel schuiframen worden voorzien.
- Er wordt standaard geen zonnewering of verduistering voorzien. In de optielijst na verkoop vind je de mogelijke bijkomende opties voor het buitenschrijnwerk terug, te kiezen tegen meerprijs. Het is de bewoners en eigenaars niet toegelaten om zonnewering of luifels aan de gevels te bevestigen.

### 2.3 BEGLAZING

- Alle buitenramen en buitendeuren, zowel voor de wooneenheden als gemeenschappelijke delen, worden voorzien van (minstens) dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing (rekening houdend met de EPB- en akoestische studie).

### 3.1 HELLEND PANNENDAK

- Houten of betonnen draagstructuur uit spanten en/of gordingen. Aantallen, dimensies, posities en materialen volgens de stabiliteitsstudie.
- Er wordt een thermische isolatie geplaatst, voorzien van een damp scherm in overeenstemming met de bestemming van de onderliggende ruimtes en de EPB-studie.
- Aan de binnenzijde van de woonruimte wordt het dakvlak afgewerkt met Fermacell, Stucanet of gipskartonplaten, met uitzondering van de zolders van woningen A en B. Hier wordt enkel thermische isolatie en een damp scherm voorzien.
- Onderdak, tengellatten en panlatten worden voorzien in overeenstemming met de aard van de dakbedekking.
- Dakbedekking: dakpannen (kleur en type volgens bepalingen van de bouwdirectie).
- De ramen in de dakkapellen, het type dakvlakramen en hun draairichting wordt gekozen door de bouwdirectie en is in aantallen en afmetingen overeenkomstig de aanduidingen op de plannen en de gevelzichten. De getekende draairichting houdt geen type-verbintenis in. De dakkapellen worden aan de buitenzijde afgewerkt met beplating.
- Er worden standaard geen individuele zonnepanelen voorzien.

### 3.2 REGENWATERAFVOER EN -RECUPERATIE

- Er worden nieuwe afvoerbuizen voor regenwater voorzien. Type en kleur te bepalen door de bouwdirectie in overeenstemming met het vergunde gevelbeeld.
- Het regenwater, afkomstig van de daken, wordt afgeleid naar de ondergrondse gemeenschappelijke regenwaterputten en infiltratie/buffervoorzieningen volgens vergunningsvoorwaarden.
- Regenwaterrecuperatie wordt aangestuurd door een centraal geplaatste pompgroep en voorzien voor de toiletten van elke woning en het gemeenschappelijk buitenkraantje op de site. Er wordt een bijvuelsysteem voorzien met leidingwater. De afrekening van het verbruik van het leidingwater gebeurt op basis van het aandeel van de woning zoals opgenomen in de basisakte.

### 3.3 TERRASSEN

- De terrassen aan de private tuinzijde worden standaard voorzien in kiezel. Het type en kleur worden bepaald door de bouwdirectie.
- De terrassen op de verdieping worden afgewerkt met keramische tegels op tegel dragers. Het type en kleur worden bepaald door de bouwdirectie.

## 4.1 BEVLOERING

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- In de ondergrondse parkeerruimte, bergingen en technische ruimten wordt een betonvloer voorzien in cementkleur of keramische tegel bepaald door de bouwdirectie.
- In de gemeenschappelijke ruimten wordt een onderhoudsvriendelijke vloerafwerking voorzien. Het type, materiaal en kleur worden bepaald door de bouwdirectie.

### WOONEENHEDEN

- De bewoonde ruimten op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien van een thermische vloerisolatie volgens EPB-studie.
- Standaard wordt volgende vloerafwerking geplaatst voorzien in alle ruimtes, behalve in de zolderruimtes in woningen A en B. Hier wordt enkele een houten roostering met OSB-platen voorzien:
  - Tegels: handelswaarde van 40 €/m<sup>2</sup> (particuliere prijzen in de toonzaal inclusief 21% btw, exclusief plaatsingskost), standaardafmetingen minimum 30cm x 30cm en maximum 60cm x 60cm, geselecteerd, nooit inclusief ontkoppelingmat. Legpatroon in raster.
  - Leverancier: Gavra te Geel
  - Mdf-plinten worden voorzien (niet aan vast keukenmeubilair – volgens aanduiding op verkoopplan).

- De eerste verrekening wordt kosteloos voorzien.
- Vanaf de tweede verrekening wordt er € 50 per verrekening aangerekend. Mogelijke varianten kunnen aangeboden worden tegen meerprijs.
- Afwerking zonder plinten of aluminium plinten zijn niet mogelijk binnen dit project.

## 4.2 TRAPPEN

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- De binnentrap naar de studio' s wordt voorzien in beton. De vereiste handgrepen of leuning met handgreep worden geplaatst. Materiaal en kleur worden bepaald door de bouwdirectie.
- De trap aan de helling naar de ondergrondse parking wordt voorzien in beton. De trap in openlucht van de ondergrondse parking naar de gemeenschappelijke tuin wordt voorzien in staal.

### WOONEENHEDEN

- Standaard wordt er een open trap in Rubberwood voorzien (kleurloos vernist, inclusief balustrade en/of handgreep aan de trap), geplaatst volgens aanduiding op het verkoopplan.
  - Leverancier: Hotec te Genk

## 4.3 WANDEN

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- In de ondergrondse parkeerruimte, bergingen en technische ruimtes worden de gemetste muren uitgevoerd in betonblokken, meegaand gevoegd en blijven in het zicht.
- Bovengronds worden de muren bepleisterd. De bepleisterde muren worden verder afgewerkt met een structuurpleister of een eindschilderlaag, kleur te bepalen door de bouwdirectie.

### WOONEENHEDEN

- Alle binnenwanden en –kolommen (uitgevoerd in metselwerk, gipsblokken, gipskarton, beton, cellenbeton of silicaat), uitgezonderd de stalen structurelementen, worden vlak afgewerkt met een geschikte afwerking afhankelijk van het wandtype, te bepalen door de bouwdirectie.
 

Bijvoorbeeld:

  - Traditioneel metselwerk wordt afgewerkt met een dikpleister.
  - Gipsblokken worden vlak afgelidmd.
  - Gipskartonwanden worden naadloos afgesmeerd, volgens afwerkingsgraad F2a.

- Alle wanden worden behangklaar opgeleverd. Plamuur-, behang-, schuur- of schilderwerken zijn te voorzien door de klant.
- Er worden enkel wandtegels geplaatst in de badkamer ter plaatse van het bad en/of douche. Wordt in de woning zowel een douche als een bad voorzien, wordt enkel de douche (maximum 100cm x 100cm) voorzien met wandtegel tot 2.00m hoogte; het bad wordt betegeld tot twee tegels boven de badkuip. Wordt enkel een bad voorzien in de woning, wordt de wandbetegeling tweezijdig rond het bad voorzien tot 2.00m hoogte gemeten vanaf de vloerafwerking.
  - Handelswaarde wandtegels: 30 €/m<sup>2</sup> (particuliere prijzen in de toonzaal, inclusief 21% btw, exclusief plaatsingskost).
  - Standaardafmetingen: minimum 10cm x 10cm en maximum 20cm x 20cm, plaatsingspatroon in raster.
  - Leverancier: Gavra te Geel
- De dagkanten van de raamopeningen worden rondom uitgepleisterd zonder raamtablet aan de binnenzijde. Alternatieven voor raamtabletten worden in optie tegen meerprijs aangeboden.

#### 4.4 PLAFONDS

##### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- Een vlakke afwerking door middel van een plafondbepleistering, dunne gladde spuitpleister of afwerking in gipskarton wordt voorzien.
- De plafondbepleistering wordt verder afgewerkt met een eindschilderlaag, kleur te bepalen door de bouwdirectie.
- In bergingen en technische lokalen worden geen verlaagde plafonds of plafondafwerking voorzien.

##### WOONEENHEDEN

- De houten structuren zoals spanten, balken en gordingen blijven maximaal in het zicht en onbekleed. De plafonds van hellende daken worden afgewerkt in gipskarton en naadloos afgesmeerd. Er wordt geen afwerking voorzien in de zolders van woningen A en B. Hier wordt enkel isolatie en een dampscherm voorzien.
- De houten structuur van de zoldervloeren in gebouwen A en B blijven in het zicht.
- Bij betonnen structuren worden de plafonds van het gelijkvloers vlak afgewerkt met een geschikte afwerking afhankelijk van het type vloerconstructie, te bepalen door de bouwdirectie. Daar waar een verlaagd plafond nodig is o.w.v. het wegwerken van de technieken, wordt een gipskartonafwerking voorzien.

- Mogelijks zijn enkele leidingen en kanalen onbekleed en zichtbaar aan het plafond van de woning. Dit zal duidelijk worden bij de detailuitwerking van de technische installaties bij uitvoering. De uitvoeringsplannen zullen ter inzage worden bezorgd. In overleg met de klantenbegeleider wordt bekeken of een extra verlaagd plafond wenselijk is tegen meerprijs.
- De plafonds worden behangklaar opgeleverd. Plamuur-, behang-, schuur- of schilderwerken zijn te voorzien door de klant.
- In de bergingen wordt nooit een verlaagd plafond voorzien.

#### 4.5 BINNENSCHRIJNWERK

##### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- De binnendeuren zijn van het type vlakke schilderdeuren (geschilderd in kleur te kiezen door de bouwdirectie); deurbladen in honingraat; deuroplijstingen in multiplex of mdf; een standaard binnendeurslot en een aluminium deurkruk.

##### WOONEENHEDEN

- De binnendeuren zijn van het type vlakke schilderdeuren (niet geschilderd); deurbladen in honingraat; deuroplijstingen in multiplex of mdf; een standaard binnendeurslot en een aluminium deurkruk.
- Voor de toiletten wordt bijkomend standaard een vrij-bezetsluiting voorzien.
- Mogelijke opties voor het binnenschrijnwark zijn terug te vinden in de optielijst na verkoop. Binnendeuren zonder zichtbare (ingeleisterde) omlijstingen zijn niet mogelijk binnen dit project wegens het hoge risico op scheurvorming in combinatie met de voorziene afwerking van de wanden.

- Leverancier: Hotec te Genk

#### 4.6 KEUKENINSTALLATIE EN TOESTELLEN

##### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- In het buurthuis wordt een afgewerkt keukenmeubel voorzien. Type, materiaal en kleur worden bepaald door de bouwdirectie.

##### WOONEENHEDEN

- Enkel recirculatie dampkappen zijn mogelijk.
- Volgende handelswaarde wordt voorzien per wooneenheid:

BUDGET	
Woningen met 1 en 2 slaapkamer(s) volgens de verkoopplannen:	€ 8.000
Woningen met 3 of meer slaapkamers volgens de verkoopplannen:	€ 9.000

- Deze prijzen zijn inclusief plaatsing en 21% btw.
- Leverancier: Keukenontwerpers te Hasselt

## 5.1 ALGEMEEN TOELICHTING TECHNIEKENCONCEPT

1. Ventilatiesysteem D wordt voorzien conform de EPB-studie met warmteterugwinning waarbij de verse lucht die voor ventilatie van de woning wordt aangezogen, wordt gezuiverd en deels opgewarmd met de energie onttrokken uit de vervuilde lucht die naar buiten wordt geblazen.

2. Duurzame technische installatie voor verwarming en sanitair warm water op basis van geothermie.

## 5.2 SANITAIR

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de nutsmaatschappij.
- Regenwater wordt opgevangen en kan gebruikt worden voor een gemeenschappelijk toilet en buitenkraan.
- Afvoeren in de ondergrondse ruimtes worden zichtbaar gemonteerd.

### WOONEENHEDEN

- Elke woning heeft een individuele watermeter, die centraal opgesteld wordt in de gemeenschappelijke (technische) berging waar de hoofdwaterteiding toekomt.
- Centraal gestuurde regenwatervoorziening voor voeding van de toiletten wordt voorzien.
- De sanitair-warmwaterbereiding gebeurt via een warmwaterboiler op basis van geothermie (inclusief dieptebooring, warmtepomp, buffervat).
- Voor de sanitaire toestellen wordt per woning volgende handelswaarde voorzien:

BUDGET	
Woningen met 1 badkamer volgens de verkoopplannen:	€ 3.500
Woningen met 2 badkamers volgens de verkoopplannen:	€ 5.000

- Deze prijzen zijn inclusief plaatsing en 21% btw.
- Leverancier: Desco te Lummen
- In overleg met de showroom kunnen alternatieve toestellen gekozen worden tegen meerprijs. De bouwdirectie behoudt het recht uw keuze te evalueren op technische haalbaarheid en uitvoerbaarheid.
- In de keuze voor het type douchebak en doucheafwerking worden door de bouwheer of aannemer enkele beperkingen opgelegd met oog op een kwalitatieve uitvoering.

- In basis voorziet de bouwheer of aannemer voor de douches een standaard douchebak van het platte type. Wanneer de douche gelegen is boven een andere woning, is de waterdichting zeer delicaat en wenst de bouwheer of aannemer hier geen risico's te nemen en wordt de basisdouchebak door de bouwheer of aannemer aangeraden.
- Als kwalitatief alternatief wordt tegen meerprijs een naadloze afwerking van douchevloer en wand aangeboden in gietvloer of gelijkwaardig. Een inlopdouche in tegels is niet toegelaten.
- Wanneer de douche niet boven een andere woning is gelegen (maar binnen de eigen woning) of zich op de gelijkvloerse verdieping bevindt, is de bouwheer of aannemer bereid wijzigingen op deze basisvoorziening toe te staan. Betegelde inlopdouches zijn hier mogelijk tegen meerprijs. Dit is te bespreken met de leverancier voor vloer- en wandtegels. In dit geval zal ook deze leverancier zorgen voor het afvoergootje bijpassend bij de gekozen tegel.
- Als niet alle sanitaire toestellen bij de vooropgestelde leverancier worden besteld, kan de bouwheer of aannemer niet instaan voor het afleveren van een voorlopige noch definitieve waterkeuring.

### 5.3 VERWARMING

#### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- Het gemeenschappelijk buurthuis wordt verwarmd door middel van vloerverwarming op basis van geothermie.
- Technieken in de ondergrondse ruimtes worden zichtbaar gemonteerd.

#### WOONEENHEDEN

- De volledige wooneenheid wordt verwarmd door middel van vloerverwarming (uitgezonderd de slaapkamers en de polyvalente ruimtes op de verdieping, bergingen, nachthal en zolder) op basis van geothermie (inclusief de warmtepomp, alle vloerverwarmingsbuizen, collectoren, randisolatie, kamerthermostaat). Extra verwarming in de onverwarmde ruimten kan tegen meerprijs worden voorzien en is na aankoop te bespreken met de klantbegeleiding.
- Passief koelen is mogelijk en in optie tegen meerprijs.
- Er wordt per woning één thermostaat voorzien.
- Bij een collectief systeem zullen er bepaalde kringen slechts gedeeltelijk afgesloten kunnen worden om de bedrijfszekerheid van de warmtepomp te kunnen garanderen.

### 5.4 ELEKTRICITEIT

- De elektriciteit is conform met de voorschriften van de stroomleverancier en het AREI.

#### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- De elektrische voorzieningen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten voor zover dat technisch haalbaar is.
- Volledige videofonie-installatie (buitenpost) aan de toegang van de site aan de straat.
- Technieken in de technische bergingen worden zichtbaar gemonteerd.
- Technieken in de ondergrondse ruimtes worden zichtbaar gemonteerd.

#### WOONEENHEDEN

- Elke woning heeft een individuele meter, die centraal wordt opgesteld in de gemeenschappelijke (technische) berging.
- Parlofonie-installatie (binnenpost), aangesloten op de buitenpost van het projectterrein.
- Van zodra de elektrische installatie van de woning is gekeurd, zal op naam en kost van de klant een leveringscontract worden afgesloten om de technische

installaties van stroom te voorzien. Bij voorlopige oplevering zal de meterstand worden genoteerd en een verrekening gemaakt worden volgens marktconforme prijs bepaald door de bouwheer of aannemer.

- Aan de buitenzijde van de woningen wordt er een verlichting voorzien:
  - Voordeur:
    - 1 armatuur te kiezen door architect
    - Bediening met bewegingssensor
  - Tuinzijde (terras):
    - 1 armatuur te kiezen door architect
    - Bediening met schakelaar
- De klant mag op eigen initiatief geen bijkomende lichtarmaturen of andere toebehoren tegen de buitengevels monteren, tenzij na goedkeuring van de bouwheer of aannemer. Hiervoor zal een meerprijs aangerekend worden.
- De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko original of gelijkwaardig.
- De individuele zekeringkasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.
- De nodige doorgangsbuizen voor aansluitingen (internet en tv) zijn voorzien naar elke woning.
- Elektriciteitsvoorzieningen per wooneenheid (volgens aanduidingen van aantal en benaming op de verkoopplannen).

## 5. TECHNIEKEN

INKOMHAL	
Lichtpunt	3
Schakelaars wissel/kruis	3
Stopcontact enkel	1
Parlofoon met bel en opener toegangsdeur/poort projectterrein (videofoon mits meerprijs, bekabeling videofoon is voorzien)	1 (plaatsing in leef-ruimte of inkomhal te bespreken)
Belknop (aan buitendeur van wooneenheid)	1

LEEFKEUKEN	
Lichtpunt	3
Schakelaar wissel/kruis	3
Stopcontact enkel	5
220V Stopcontact kookplaat (3-fase stopcontact mits meerprijs en technisch haalbaar)	1
Stopcontact dampkap	1
Stopcontact vaatwasser	1
220V Stopcontact oven (3-fase stopcontact mits meerprijs en technisch haalbaar)	1
Stopcontact koelkast	1
Aansluiting voor de thermostaat	1

NACHTHAL	
Lichtpunt	3 (afstemmen op vorm van de ruimte)
Schakelaars wissel/kruis	3
Stopcontact enkel	1

ZITHOEK	
Lichtpunt	1
Schakelaar wissel	2
Stopcontact enkel	5
Aansluitpunt COAX (Telenet) en/of UTP (Proximus)	1

WC	
Lichtpunt	1
Schakelaar enkelpolig	1

BERGING	
Lichtpunt	1
Schakelaar enkelpolig	1
Stopcontact enkel	1
Stopcontact enkel wasmachine (1x/wooneenheid indien meerdere bergingen)	1
Stopcontact enkel droogkast (1x/wooneenheid indien meerdere bergingen)	1
Voeding voor warmtepompsysteem, ventilatiesysteem	te bekijken per wooneenheid
Stopcontact dubbel telefonie en internet	1

POLYVALENTE RUIMTE/ZOLDER	
Lichtpunt	1
Schakelaar enkelpolig	1
Stopcontact enkel	2

BADKAMER	
Lichtpunt	2 (aan lavabokast en centraal)
Schakelaar enkelpolig	1
Stopcontact enkel aan lavabo	2
Extra stopcontact	1

SLAAPKAMER	
Lichtpunt	1
Schakelaar enkelpolig	1
Stopcontact enkel	3

**5.5 BRANDBESTRIJDINGS-  
INSTALLATIE**

- De brandbestrijdingsinstallatie van de gemeenschappelijke delen wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.
- Per wooneenheid worden de nodige autonome rookmelders voorzien.

**5.6 VENTILATIE****GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

- Er wordt een ventilatiesysteem C+ of D voorzien conform de EPB-studie.
- Ventilatiekanalen kunnen zichtbaar worden gemonteerd.

**WOONEENHEDEN**

- Er wordt een ventilatiesysteem D (mechanische toe- en afvoer) voorzien conform de EPB-studie.
- Ventilatiekanalen kunnen zichtbaar worden gemonteerd.
- De klant dient er zich bewust van te zijn dat de kanalen op bepaalde locaties steeds bereikbaar moeten zijn, waardoor een verlaagd plafond op deze plaatsen niet mogelijk is. Verlaagde plafonds die zijn voorzien worden aangegeven op de verkoopplannen van de woningen.

- Alle technieken in de berging worden zichtbaar gemonteerd.
- Aanleveren van data (Proximus en/of Telenet of gelijkwaardig) tot in de woning. Het afsluiten van de individuele contracten is ten laste van de klant.
- Individuele brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften van de postierijen.
- Gecombineerde plaat voor belknoppen en naamplaatjes ten behoeve van parlofonie en videofonie.
- Er wordt een gemeenschappelijke, afsluitbare fietsenstalling voorzien.
- Er wordt een apart afsluitbaar afvallokaal voorzien.
- Er worden private ondergrondse autostaanplaatsen voorzien. Deze zijn apart aan te kopen.
- Er worden private ondergrondse bergingen voorzien. Deze zijn apart aan te kopen.
- Er worden 2 elektrische deelauto's met laadpunt voorzien. Deze auto's worden op het terrein gestald (ondergronds of bovengronds).
- Er wordt een bemeubeld buurthuis met keuken en toilet, een schuur, een gastenkamer en een zwembad voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

- Aanleg van gemeenschappelijke buiten- en binnenruimtes volgens ontwerp van de architecten zoals:
  - toegangspoort tot het terrein
  - overdekte fietsenstalling (type, materiaal en kleur worden bepaald door de bouwdirectie)
  - buitenverlichting
  - circulatiepaden op het terrein
  - beplanting
  - zwembad
- Aanleg private buitenruimte:
  - De privétuinen worden ingezaaid en visueel van elkaar afgescheiden door hagen.
  - Terrassen cfr. artikel 3.5 TERRASSEN en ontwerp (tuin)architect.

# ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

De basisakte, verkoopovereenkomst, het lastenboek, de verkoopplannen vullen elkaar aan. Indien zich tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de verschillende documenten voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet uitdrukkelijk opgesomd of beschreven worden in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Evenzeer is het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet in de verkoopprijs begrepen.

## 1. Plannen, lastenboeken en wijzigingen

Hoe nauwgezet het project ook voorbereid is, het is niet uit te sluiten dat voorafgaand of tijdens de uitvoering van de werken nog wijzigingen dienen doorgevoerd te worden die resulteren in planafwijkingen. Elke aanpassing zal te allen tijde uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst zonder afbreuk te doen aan het concept of de kwaliteit van het project.

## 2. Nutsaansluitingen

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Het betreft de aansluiting op riolering, elektriciteit, waterbedeling, telefoon en data (tv-distributie, internet) voor de gemeenschappelijke en privatieve delen. Deze aansluitingen worden globaal aangevraagd door de bouwheer of aannemer. De kosten van deze aansluitingen die door de verschillende nutsmaatschappijen worden aangerekend, waaronder de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen/ de keuring hiervan, de plaatsingskosten van de meters en de meters zelf, zijn ten laste van de klant en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De bouwheer of aannemer zal hiervoor een provisie aanrekenen van 3.500 euro excl. btw, te betalen bij het verlijden van de akte. De finale afrekening wordt aan de klant bezorgd zodra deze gekend is en dient ten laatste bij de voorlopige oplevering voldaan te zijn.

De klant dient zelf in te staan voor de eventueel gewenste private internet-, tv- en/of telefoonaansluiting.

## 3. Wijzigingen van gebruikte materialen, uitvoeringswijze en leveranciers

Het gedetailleerd verkooplastenboek is geldig onder voorbehoud van wijzigingen opgelegd door de stedenbouwkundige en/of milieuvergunning en/of voorwaarden van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

De bouwheer of aannemer behoudt zich het recht voor de detailaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect/ingenieur, of indien dit noodzakelijk is omwille van commerciële redenen (bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés), of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken.

De klant erkent en aanvaardt dat de bouwheer of aannemer de voorgestelde leveranciers steeds vrij mag vervangen door andere leveranciers, waarna de klant waar nodig een nieuwe keuze zal dienen te maken bij deze nieuwe leveranciers, tenzij de klant, uitdrukkelijk, schriftelijk en vooraf aan de bouwheer of aannemer heeft laten weten dat de keuze van de initieel voorgestelde leverancier van wezenlijk belang is voor de aankoop van een woning.

## 4. Wijzigingen van leveranciers op vraag van de klant

Wijzigingen van de leveranciers op vraag van de klant zijn niet toegestaan. Alle afwerkingsposten worden uitgevoerd

door de leveranciers van de bouwheer of aannemer.

## 5. Werken door klant, voorafgaand aan de voorlopige oplevering

Het is de klant van een woning of appartement verboden om voor de voorlopige oplevering der werken zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer of aannemer, andere aannemers of leveranciers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren. Het niet naleven van de bepalingen van dit artikel ontslaat de bouwheer of aannemer van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de klant voor wat betreft de in opdracht van de bouwheer of aannemer uitgevoerde werken.

## 6. Werken na de voorlopige oplevering

Materialen en/of toestellen die op vraag en door toedoen van de klant pas geplaatst kunnen worden nadat de voorlopige oplevering reeds heeft plaats gevonden, dienen door de aannemer van de klant zelf geplaatst te worden.

Na de voorlopige oplevering dient de klant de bouwheer of aannemer, zijn afgevaardigden, aannemers... steeds toegang te verschaffen tot zijn kavel om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren.

De uitvoering van de werken na de opmerkingen bij de voorlopige oplevering wordt in onderling overleg tussen bouwheer of aannemer en klant bepaald: de bouwheer of

aannemer heeft het recht deze werken samen met de andere kavels uit te voeren. De aannemer mag, na toestemming van de bouwheer of aannemer, voor het uitvoeren van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de klant maken. Vanaf het ogenblik dat de klant zijn kavel ter beschikking krijgt van de bouwheer of aannemer, is de klant hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden, en dient hij zijn kavel als een goed huisvader te beheren. De bouwheer of aannemer zal te allen tijde ervoor zorgen dat de klant zijn kavel kan bereiken. Indien er nog werken worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen en in de naburige kavels, zal de klant de hiermee gepaard gaande hinder aanvaarden. De klant kan hiervoor geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn kavel. De klant zal zich tevens aan het werfreglement houden.

#### 7. Werken uitvoeren door de klant zelf

Indien de klant beslist een bepaalde afwerking zelf uit te voeren, staat hij eveneens in voor de uitvoering van de voorbereidende werken (bijvoorbeeld: bij het plaatsen van tegels moet de wand met een voorstrijklaag worden behandeld, het plaatsen van soepele voegen, het plaatsen van afsluitprofielen ...). Dit kan enkel gebeuren na de voorlopige oplevering.

De klant wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer het algemeen concept van het gebouw op het gebied van akoestiek, branddichting, stabiliteit, EPB ... niet

mag wijzigen en de voorschriften van de architect en de studieburelen van de bouwheer of aannemer te allen tijde moet respecteren. De bouwheer of aannemer raadt de klant aan bij alle werken steeds een architect en een studiebureau te consulteren.

#### 8. Aansprakelijkheid

De bouwheer of aannemer noch de ontwerper kunnen aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade door eigen werken... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het betreden of bewonen van het appartement of woning onder de eigen verantwoordelijkheid van de klant.

Indien door de klant, met voorafgaande schriftelijke instemming van de bouwheer of aannemer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer of aannemer aangestelde aannemers en leveranciers, dan moeten de goederen, de materialen en het materieel dat deze aannemers of leveranciers nodig zouden hebben, door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer of aannemer, zijn

(onder)aannemers of leveranciers, en zonder verplichting om eventuele ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

De bouwheer of aannemer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de klant zelf laat uitvoeren of voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van uitgevoerde leveringen of werken. Eventuele opmerkingen van een door de klant aangestelde aannemer moeten, op straffe van verval, door de klant voorafgaandelijk aan het uitvoeren van enig werk door deze aannemer, per aangetekend schrijven aan de bouwheer of aannemer bekend worden gemaakt. Elke aannemer die door de klant wordt aangeduid, dient geregistreerd en afdoende verzekerd te zijn en dit te blijven gedurende de uitvoering van de werken.

Alle kosten en erelonen voor bijstand of advisering van de klant door een architect, ingenieur, expert, advocaat of dergelijke, zijn ten laste van de klant. In geen geval zal enige uitspraak of handeling van een hierboven aangeduide persoon de bouwheer of aannemer binden. Tevens zijn alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen ... onafhankelijk van hun resultaat ten laste van de klant. In geen geval zal enige uitspraak of daad van een hierboven aangeduide persoon of de resultaten van mogelijke testen bindend zijn ten aanzien van de bouwheer of aannemer zonder diens uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord.

#### 9. Tijdig beslissen en keuzes bij diverse leveranciers

De klant zal tijdig door de bouwheer of aannemer worden uitgenodigd om de keuzes voor de afwerking te maken. Voor deze keuzes worden door de leveranciers van de bouwheer of aannemer de nodige offertes opgemaakt. De klant dient zijn instemming met of zijn opmerkingen bij deze offertes schriftelijk aan de bouwheer of aannemer te bevestigen vóór de op de uitnodiging tot keuzebepaling gemelde datum. Indien de klant niet tijdig zijn keuzes meedeelt, wordt er verondersteld dat de klant heeft geopteerd voor de door de bouwheer of aannemer standaard voorgestelde materialen. Bij wijzigingen worden de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden opgemeten en verrekend. De opmeting zal gebeuren volgens de geldende normen tenzij anders vermeld in de offerte.

Nadat de klant de keuzes bij de verschillende leveranciers heeft gemaakt, zal de bouwheer of aannemer een basisofferte opmaken die door het bouwteam (bouwheer of aannemer, aannemer, architect...) op zijn uitvoerbaarheid (planning, techniciteit...) wordt nagekeken. Na akkoord met betrekking tot technische randvoorwaarden van het bouwteam met deze basisofferte wordt zij ter ondertekening voorgelegd aan de klant. Indien aanpassingen aan de basisofferte noodzakelijk zijn, dient de klant andere keuzes te maken totdat er een basisofferte ondertekend kan worden. Pas na deze ondertekening kan de uitvoering van de werken starten. De bouwheer of aannemer dient steeds uitdrukkelijk akkoord te zijn met de keuzes van de klant. De bouwheer of aannemer

kan te allen tijde deze keuzes laten wijzigen. Elke vertraging in de keuze van de uitvoering door de klant leidt tot een verlenging van de opleveringsdatum.

Alle meerwerken en supplementaire bestellingen worden gefactureerd bij de aanvang van de vloerwerken.

Indien in de periode tussen de keuze van de materialen en/of toestellen en de uiteindelijke levering en plaatsing ervan, deze materialen en/of toestellen niet meer voorradig zijn of de reeks veranderd is, is de klant verplicht een andere keuze te maken en zal hiervoor een nieuwe prijsofferte worden opgemaakt. Deze keuze moet verenigbaar zijn met de reeds uitgevoerde werken en moet technisch gelijkaardig zijn aan het vroegere product.

Indien in de periode tussen de keuze van de materialen en/of toestellen en de uiteindelijke bestelling ervan de prijs ervan met minstens 10% gestegen is, zal hiervoor een nieuwe prijsofferte worden opgemaakt of kan de klant een andere keuze maken. In voorkomend geval moet deze keuze verenigbaar zijn met de reeds uitgevoerde werken en moet deze technisch gelijkaardig zijn aan het vroegere product.

#### 10. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of aannemer en de ontwerper en zijn geen reden

tot het uitstellen van betalingen of opleveringen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

#### 11. Handelswaarde

In het verkooplastenboek wordt een aantal keer de benaming 'handelswaarde' gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, inclusief btw.

Indien men bijvoorbeeld een handwastafel zou aankopen bij een groothandelaar wil 'handelswaarde' zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent, inclusief btw.

#### 12. Toegang tot de werf en communicatie

Om veiligheidsredenen zijn er geen werfbezoeken toegestaan. Op drie vastgelegde momenten mag de klant of zijn vertegenwoordiger de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer of aannemer, zijnde de klantenbegeleider en/of de werfleider.

Het is de klant verboden rechtstreeks contact op te nemen met de aannemers of leveranciers van de bouwheer of aannemer en aanduidingen of wijzigingen aan hen mede te delen. Alle informatie dient via de bouwheer of aannemer te worden meegedeeld.

Deze zal het nodige doen om de informatie te verspreiden onder de uitvoerders. Bij gebreke hieraan zal enkel de klant verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

#### 13. Opkuis

Het gebouw wordt borstelschoon opgeleverd. Eventuele verdere detailreiniging valt ten laste van de klant.

#### 14. Algemeenheden

Er wordt een ABR-verzekeringspolis afgesloten die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR-verzekeringspolis vervangen door een brandverzekering voor het gehele gebouw (blokpolis), welke doorgerekend wordt aan de klant. Eventuele gemeentebelastingen op het bouwen en verbouwen vanaf de verkoop van het appartement of woning zullen ten laste zijn van de klant. Deze taksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Maatafwijkingen zijn mogelijk overeenkomstig de specifieke uitvoeringsmodaliteiten en de voorziene afwerkingen.

#### 15. Subsidies

Eventuele subsidies en premies voor energie-efficiënte investeringen zijn ten voordele van de bouwheer of aannemer. Hierbij wordt tevens verwezen naar het addendum ivm de subsidies dat toegevoegd wordt bij de overeenkomsten.

# CONTACT

## **Bouwheer**

HEEM

[www.heem.be](http://www.heem.be)

[verkoop@heem.be](mailto:verkoop@heem.be)

T 0487 47 45 80





meer  
dan  
alleen  
wonen

**HEEM**

Noordeind 97 – 2920 Kalmthout  
verkoop@heem.be – T 0487 47 45 80  
www.heem.be



Trekschurenstraat 18 — 3500 Hasselt