So Real estate

DE PASSAGE

*beyond* imagination!

# *De Passage, leven begint hier*

Aan de Hasseltsestraat in Diest verrijst De Passage – een bijzonder woonproject dat zich onderscheidt door zijn diverse architectuur, zonder in te boeten aan samenhang. Het is geen uniform blok, maar een stadsdeel in het klein. Met 37 wooneenheden, 5 handelspanden, een ondergrondse parkeergarage en fietsenstallingen bevat het alle ingrediënten voor een hedendaagse en onbekommerde woonbeleving.



# *Voor elk wat wils, in een sterk geheel*

De Passage biedt een gevarieerd aanbod van appartementen en woningen, afgestemd op uiteenlopende levensstijlen. Drieskens en Dubois Architecten tekende 37 doordachte en kwalitatieve wooneenheden, van stijlvolle appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers tot een aantal exclusieve duplexen. Stuk voor stuk ontworpen met het oog op een luchtige en lichtrijke woonervaring. De grote raampartijen laten het natuurlijk licht rijkelijk binnenstromen en brengen de city vibes tot in jouw woonkamer.

En het mooiste? Je woont midden in de stad, én tegelijk in het groen. De Passage vormt een groene long in het centrum van Diest – een rustige, natuurlijke oase tussen het bruisende stadsleven. Via de prachtig aangelegde binnentuin heb je een directe doorgang naar de Wolvenstraat: een shortcut naar de stad, zonder in te boeten op rust of privacy.

Wonen in De Passage betekent vrijheid, comfort én karakter. Een plek waar je écht jezelf kunt zijn.

> *“So Real ontwikkelt plekken met een ziel - zo-als De Passage: groen, stads en volledig op maat.”*
>
> *Ilse Bauwens,*
> *Bestuurder So Real Estate*

DE PASSAGE

DE PASSAGE

LEVEN BEGINT HIER



# *Historisch karakter, hedendaagse flair*

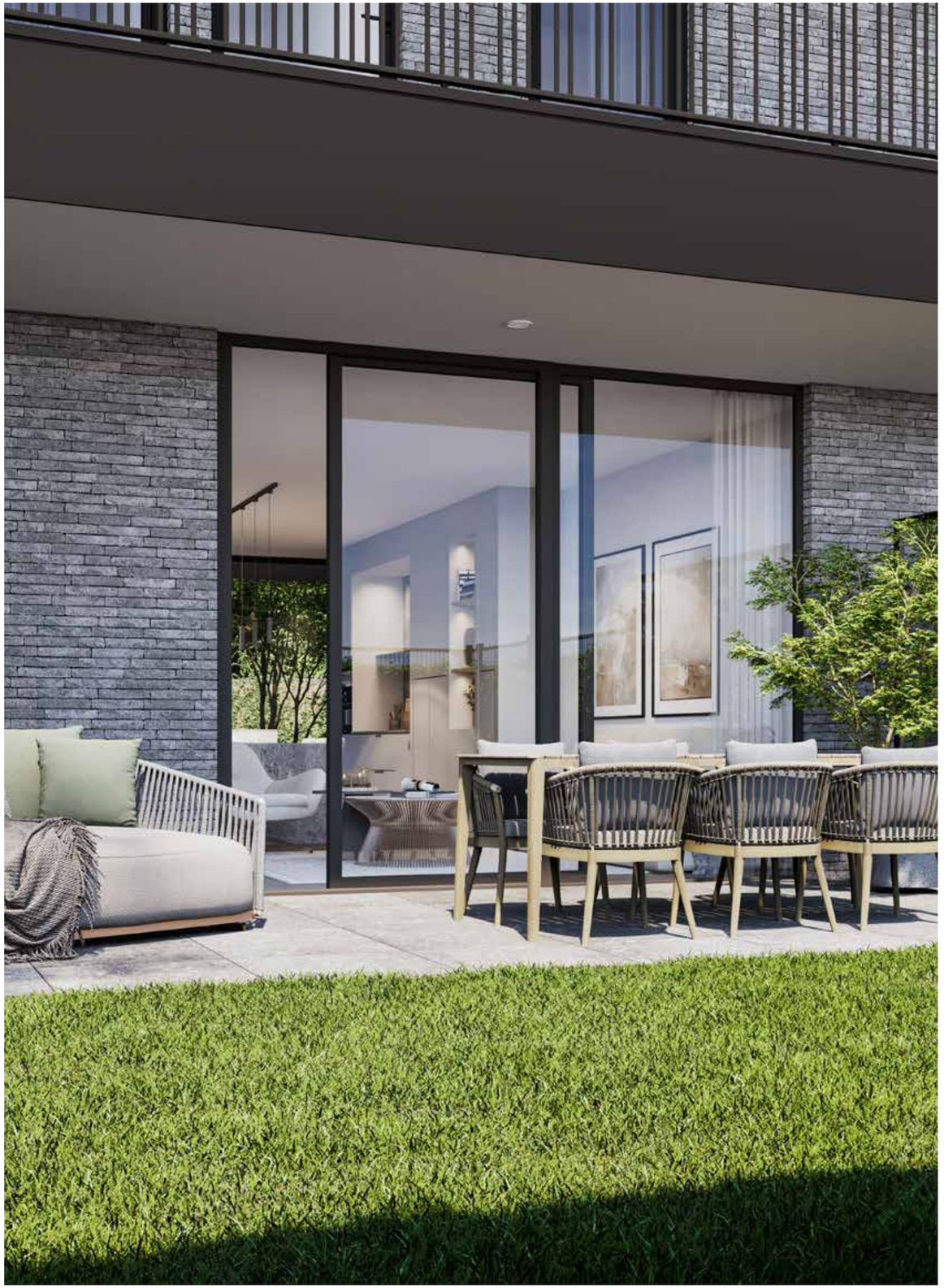
In Diest komt alles samen. De sfeer van een historische stad, de flair van een moderne hotspot. Je dwaalt er door charmante steegjes, langs monumentale gebouwen en komt uit op levendige plekken zoals het Zoetste Straatje.

De stad bruist van lokaal initiatief. Denk aan de korte keten, waar boeren uit de streek hun producten vers tot bij de mensen brengen. Denk aan hippe koffiebars, boetiekjes en een cultureel aanbod dat blijft vernieuwen.

Diest is een stad die je omarmt – warm, stijlvol en in beweging. Een plek waar De Passage helemaal op zijn plaats is: hedendaags wonen, met de ziel van de stad aan je voeten.









# De troeven van Diest

## 1. Centrale ligging

Diest ligt op een knooppunt tussen Leuven, Hasselt, Aarschot en Antwerpen. Met vlotte verbindingen via trein, bus en autosnelweg woon je centraal zonder in te boeten aan rust.

## 2. Investering in groei

Diest zet in op stadsvernieuwing, mobiliteit en duurzame ontwikkeling. Een slimme keuze dus — ook op lange termijn.

## 3. Groen en ruimte als luxe

Exclusieve woonprojecten in Diest combineren stedelijke verfijning met natuurlijke rust. Denk aan parken, waterpartijen en wandelroutes — altijd dichtbij, altijd sereen.

## 4. Stijlvol wonen in het hart van een stad met klasse

Diest is een stad voor wie kiest met visie. Een plek waar authenticiteit, rust en verfijning samenkomen. Hier woon je niet gewoon goed — je woont uitstekend.

# De perfecte uitvalsbasis

Vanuit de triple A-locatie van De Passage kun je echt alle richtingen uit. Neerstrijken op één van de sfeervolle terrasjes op wandel- en fietsafstand, flaneren in de moderne winkelbuurt, kuieren door smalle oude straatjes, een frisse neus ophalen in de naburige parken en recreatiegebieden of gewoon cosy cocoonen in de woning van je dromen? Jij kiest. Zelfs de rest van de wereld ligt binnen handbereik. Met de E313 en E314 vlakbij sta je zo in een andere stad of streek. Voor je werk of puur voor de fun.




*“Wonen in Diest is kiezen voor levenskwaliteit. Of je nu houdt van gezelligheid, rust of bereikbaarheid — hier vind je het allemaal.”*

# *Architecturale diversiteit in harmonie*

Verschillende stijlen, volumes en gevelritmes zorgen voor een levendig straatbeeld, terwijl een doordachte vormgeving het geheel visueel en functioneel verbindt.

Hier geen eentonigheid, maar een architecturaal spel van contrast en samenhang, waar elk gebouw karakter toevoegt en toch perfect past in het geheel.

# *Duurzaam en toekomstgericht*

Achter de karaktervolle gevels schuilt een hedendaagse visie op wonen: duurzaam, energiezuinig en comfortabel. Met moderne technieken en hoogwaardige materialen garandeert De Passage een investering in levenskwaliteit op lange termijn.





# *Klaar om voluit te leven? So Real staat voor je klaar!*

Wij zijn een real estate onderneming met een no-nonsense aanpak, toegewijd aan het realiseren van residentiële vastgoedprojecten. Kom binnen en ervaar onze warme, huiselijke sfeer!

Onze projecten kenmerken zich door architecturale schoonheid, duurzaamheid, energiezuinigheid en mobiliteit. We selecteren altijd toplocaties en zorgen voor een kwaliteitsvolle afwerking, volledig afgestemd op de wensen van onze klanten. Dit alles doen we in nauwe samenwerking met de meest ervaren architecten, ingenieurs en aannemers.

So Real estate

















Contacteer ons vrijblijvend via **+32 475 22 27 22**
**info@soreal.be** of **www.soreal.be**.

**Let's get social:**

# So Real estate

## *So Real Estate bouwt verhalen*

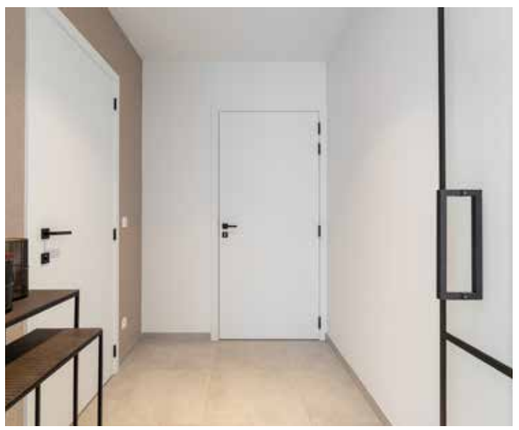
Bij So Real brengen we vastgoed tot leven. Geen beloftes op papier, maar échte projecten die je kunt zien, voelen en beleven. Of het nu gaat om een residentieel project of een charmante gezinswoning — ze hebben één ding gemeen: het zijn plekken die mensen verbinden. Niet zomaar een woning, maar een plek waar je herinneringen maakt.

Laat je inspireren door ons modelappartement te Koninksem.














# SFAR, ARCHITECTS OF ATMOSPHERE

SFAR

ARCHITECTS OF ATMOSPHERE

Elk SFAR ontwerp bevindt zich op het snijpunt van functionaliteit, esthetiek en sfeer. Hun signatuur herken je uit de duizend: een uitgepuurde vormgeving waarin esthetiek, functionaliteit en sfeer naadloos in elkaar overvloeien. Elk ontwerp is uniek, en toch dragen ze allemaal dat typische SFAR-DNA: natuurlijke materialen, uitnodigende ruimtes, en een diepe connectie met de leefwereld van de bewoners.







## *So Real x SFAR*

De samenwerking tussen So Real en SFAR Architects tilt het project naar een hoger niveau. Omdat we geloven in de kracht van een goed interieur, gaan we verder dan standaardplannen. Samen met het team van SFAR stellen we een persoonlijk moodboard op, volledig afgestemd op jouw smaak en leefstijl.

Van het materiaal van je keukenblad tot het lichtplan in je leefruimte — elk detail telt. En ben je verliefd op het resultaat? Dan brengen wij het moeiteloos tot leven, met ondersteuning van ons netwerk van betrouwbare vakmensen.

So
Real
estate







SFAR

ARCHITECTS OF ATMOSPHERE

**Inspiratie**
**(standaard)**

## Dé ideale start van jouw interieurtraject

Na een persoonlijk kennismakingsgesprek creëren we een moodboard op maat, volledig afgestemd op jouw wensen en stijl. Je ontvangt een zorgvuldig samengesteld kleurenpalet, materiaalvoorstellen én inspirerende sfeerbeelden – de perfecte basis voor jouw droominterieur.

**Visualisatie**

## Jouw interieur tot leven in 3D

Dit pakket biedt een volledig interieurontwerp op maat, inclusief moodboard, een realistische 3D-visualisatie van de ruimte, kleur- en materiaaladvies én een handige shoppinglijst. Ideaal voor wie graag een concreet plan in handen heeft, en zelf de uitvoering regelt.

**Realisatie**

## Van ontwerp naar volledig afgewerkt interieur

Het totaalpakket voor wie volledig ontzorgd wil worden. Je ontvangt alle elementen uit de vorige pakketten, aangevuld met aankoopbegeleiding, coördinatie van uitvoerders en opvolgmomenten tijdens de werken. Zo ben je zeker van een perfect afgewerkt resultaat – zonder stress.



SFAR i&a BV
Maastrichtersteenweg 149/1
3500 Hasselt

+32 (0)13 301 801
info@sfar.be
www.sfar.be



Drieskens
& Dubois
ARCHITECTEN

# VERNIEUWENDE ARCHITECTUUR DIE VERLEIDT, VERRIJKT EN VERBINDT.

So Real en architectenbureau Drieskens & Dubois? Een ijzersterke tandem. Beide zijn ze gevestigd in Hasselt en staan ze voor een rechtdoorzeeaanpak. Het architectenbureau legt de nadruk op variatie in het architecturale design en giet alle elementen in een passend geheel voor een harmonieus straatbeeld.

Bram Nickmans
Didier Appeltans



Drieskens & Dubois
Luikersteenweg 233/1
3500 Hasselt

info@drieskensendubois.be
+32 11 22 24 80
www.drieskensendubois.be





# KEUKENS MET NÉT DAT TIKKELTJE MEER.

Koken, bakken, eten ... een keuken is zoveel meer dan dat. Gezellig keuvelen bij een aperitief, samenkomen en zelfs feesten. De keuken evolueerde van een werkplek naar een leefplek waar vrienden en familie welkom zijn. Kookhuis Kortessem is de keukenspeciaalzaak voor mensen die net iets meer willen. Want enkel het beste is goed genoeg. En gelijk heb je. Moderne, strakke, klassieke of landelijke keukens? Dressings of maatkasten? Je vindt het allemaal in het aanbod.

Kom de keukens met net dat tikkeltje extra cachet bewonderen in onze nagelnieuwe showroom. Of surf alvast naar **www.kookhuis.be** voor meer informatie.

Het Kookhuis
Hasseltsesteenweg 151
3720 Kortessem

info@kookhuis.be
+32(0)11 24 60 40
www.kookhuis.be

Openingsuren:
Maandag, dinsdag & vrijdag
10u-12u30 & 13u30-18u
Donderdag 10u-12u30 & 13u30-20u
Zaterdag 10u-17u
Woensdag en zondag gesloten

het kookhuis

# FULL SERVICE FLOORING

## ATRIO

Atrio is al meer dan 25 jaar een toonaangevende naam in vloer- en wandbekleding in België. Met een aanbod van meer dan 3.000 vloeren – van keramische tegels en parket tot natuursteen, laminaat en vinyl – biedt Atrio oplossingen voor elk interieur en budget. Hun eigen maatwerkatelier in Laakdal, Atrio Stone Atelier, maakt het mogelijk om unieke elementen zoals keukenbladen, trappen en boorden op maat te realiseren.

Wat Atrio onderscheidt, is hun totaalaanpak: van inspiratie en advies tot plaatsing en dienst na verkoop. Met de grootste in-house plaatsingsdienst van België garanderen ze een vlotte en kwalitatieve uitvoering van elk project. Met inspiratieruimtes in Laakdal, Kortenberg en Merelbeke, kan je bij Atrio duizenden vierkante meters aan impressies en indrukken opdoen.
De ervaren interieuradviseurs begeleiden iedere klant met de nodige zorg én zoeken een gepaste oplossing voor iedere stijl en budget.

Of je nu houdt van landelijk, modern of hedendaags. Bij Atrio vind je de vloer -en wandbekleding die bij jou interieurconcept past.







ATRIO NV
Nikelaan 25
2430 Laakdal

+32 (0)13 35 91 84
customerservice@atrionv.com
www.atrionv.com

Voor het beste advies,
steeds op afspraak van dinsdag tem zaterdag.



# VAN AANKOOP TOT PLAATSING

Wij hebben alles voor jouw droombadkamer. Op zoek naar een mooie en trendy badkamer in jouw smaak en persoonlijke stijl? Kom inspiratie opdoen in onze toonzalen en laat je onderdompelen in de sprankelende collecties van duurzame kwaliteit en puur vakmanschap.
Advies nodig? Onze badkamerexperts staan voor je klaar en helpen je ook bij het vinden van de juiste installateur.
Maak snel een afspraak (én een moodboard) op onze website en kom langs. Wij kijken er al naar uit.
STG heeft het!

STG
Gouverneur Verwilghensingel 36
3500 Hasselt

+32 (0)11 25 24 77
showroom.hasselt@stg-group.be
www.stg-badkamers.be



**maandag**
10u - 20u
**dinsdag - vrijdag**
10u-18u30
**zaterdag**
10u00 - 17u00
**zondag**
gesloten

# TOONZAAL VAN 600M²

Met meer dan 25 jaar ervaring levert dit familiebedrijf uit Sint-Truiden vakmanschap van ruw hout tot perfect afgewerkt resultaat.

Hun eigen atelier, 3D-ontwerpen en plaatsingsdienst garanderen kwaliteit en precisie in elk project. Hun toonzaal van 600 m² biedt volop inspiratie voor elk interieur.

STEVENS HOUTTECHNIEK



STEVENS HOUTTECHNIEK
Lichtenberglaan 2030
3800 Sint-Truiden

+32 (0) 11 69 10 10
info@stevenstrappen.be
www.stevenstrappen.be

**maandag tot zaterdag**
op afspraak
**zondag**
gesloten

# So Real estate



# KELDER

## KELDER

39 parkeerplaatsen
7 garageboxen
58 fietsen
37 private bergingen
3 tellerlokalen
1 gem. werkplaats fietsen

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate






# GELIJKVLOERS

## GELIJKVLOERS

6 appartementen
5 handelspanden
2 fietsenstallingen
1 afvalberging
1 opstelzone containers
1 cabine

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate



# APP. A0.1

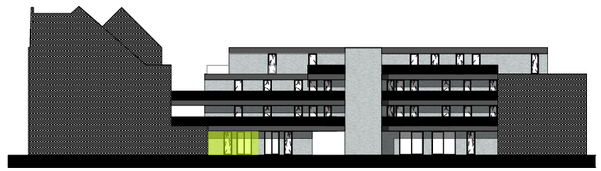
netto opp.: 58,80 m²
terras: 20,10 m²
tuin: 16,60 m²

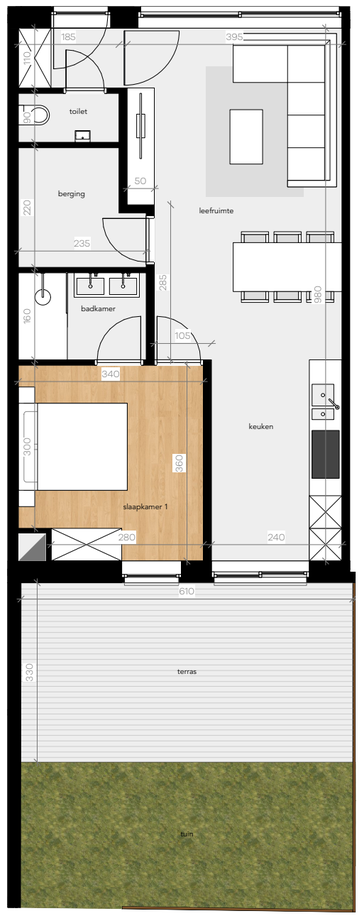
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate








Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



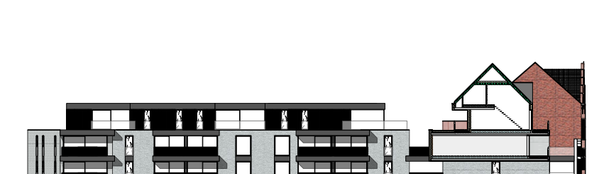
# APP. A0.2

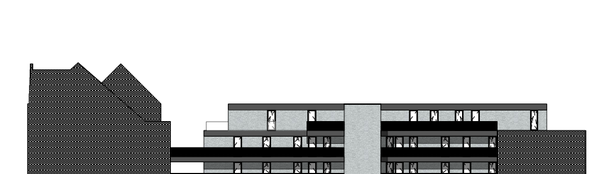
netto opp.: 59,80 m²
terras: 21,80 m²
tuin: 17,80 m²

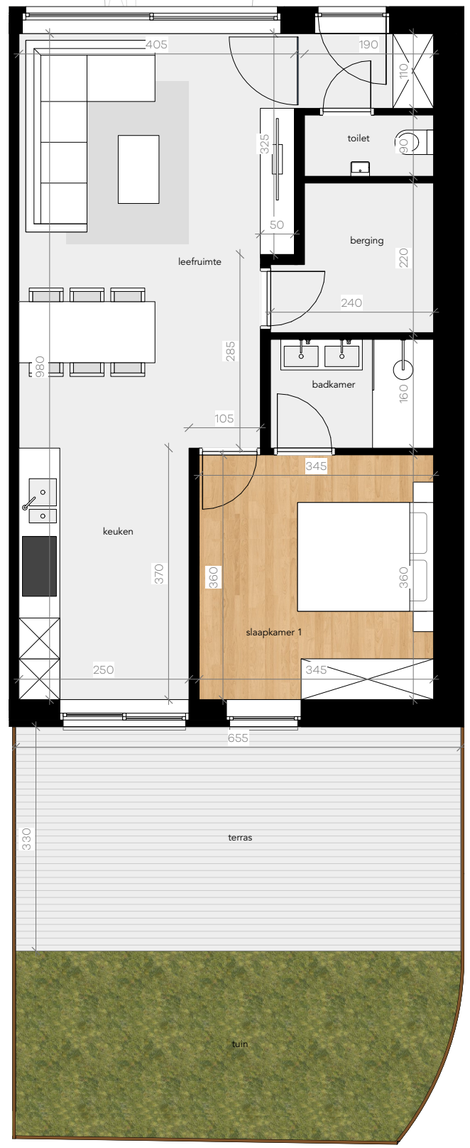
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate








Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A0.3

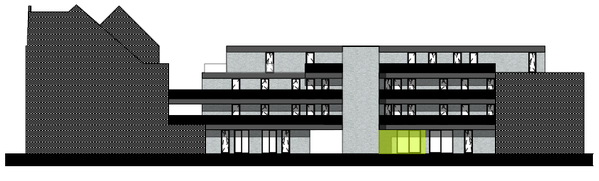
netto opp.: 87,00 m²
terras: 16,20 m²
tuin: 34,30 m²

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










# APP. A0.4

netto opp.: 83,30 m²
terras: 16,80 m²
tuin: 16,60 m²

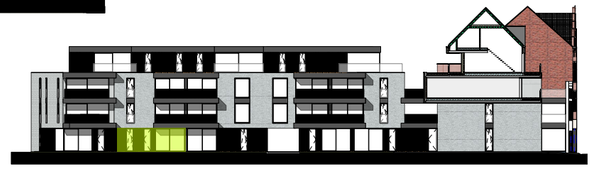
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

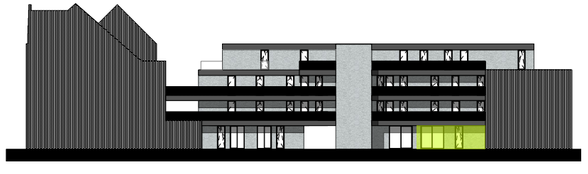
So Real estate











Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

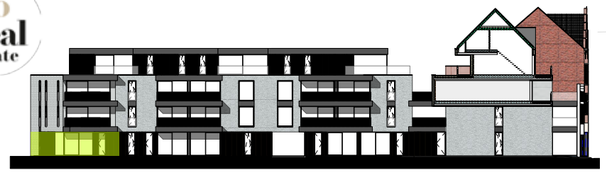
# APP. A0.5

netto opp.: 120,90 m²
terras: 19,90 m²
tuin: 15,40 m²

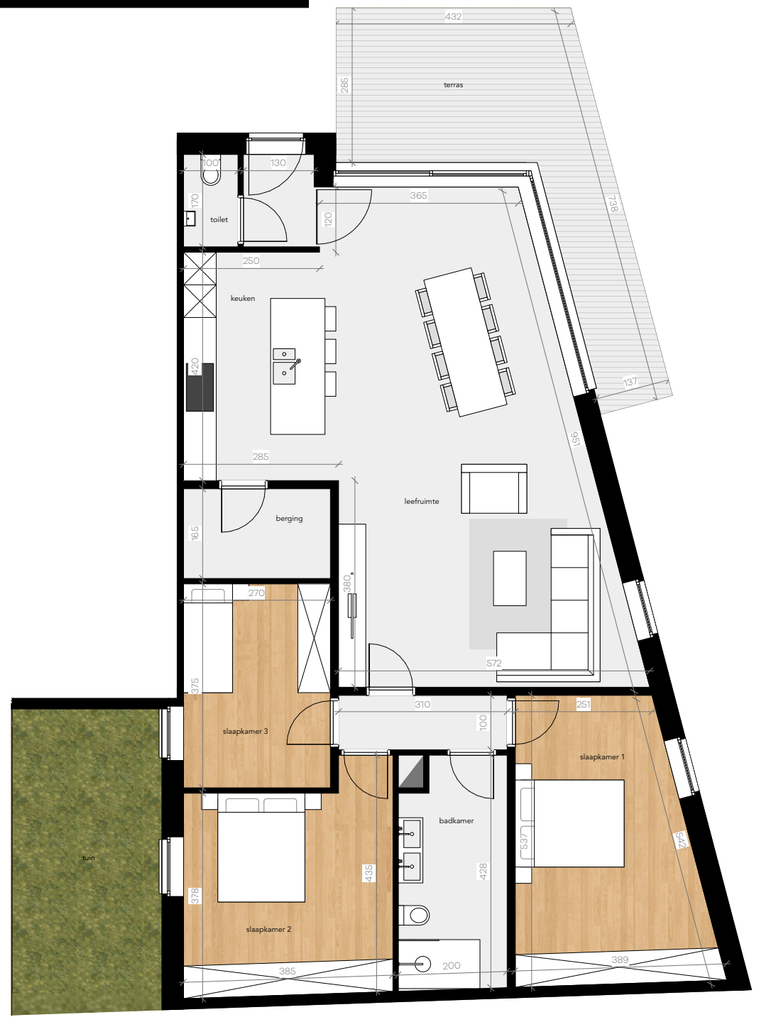
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate








Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



# APP. A0.6

netto opp.: 86,40 m²
terras: 33,60 m²

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate









Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A1.1

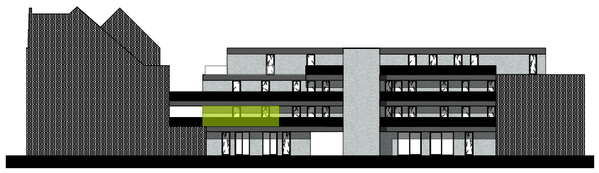
netto opp.: 86,20 m²
terras: 11,10 m²

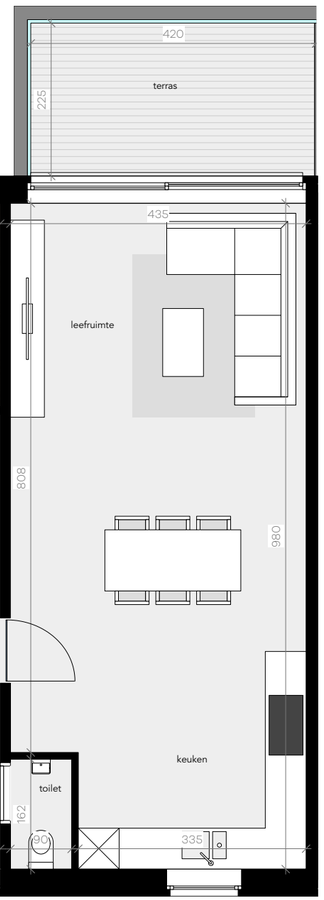
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

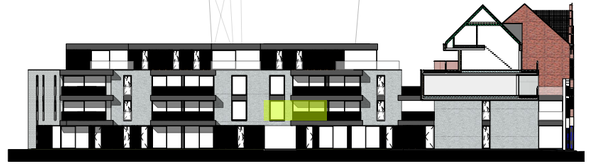
# APP. A1.2

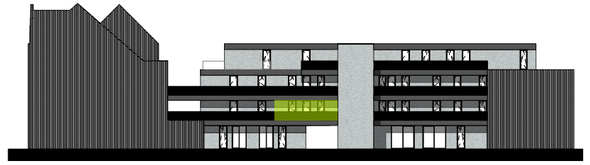
netto opp.: 76,40 m²
terras: 11,40 m²

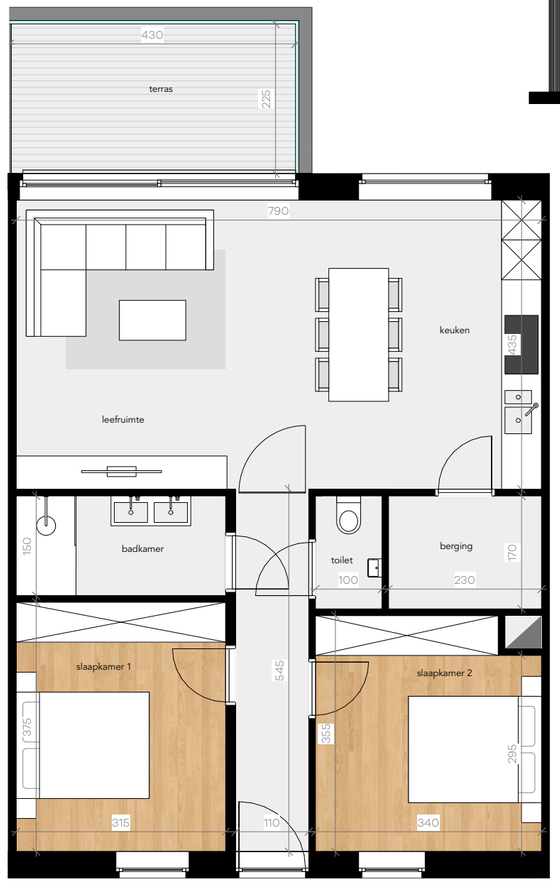
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A1.3

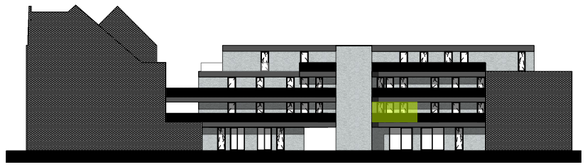
netto opp.: 87,00 m²
terras: 10,30 m²

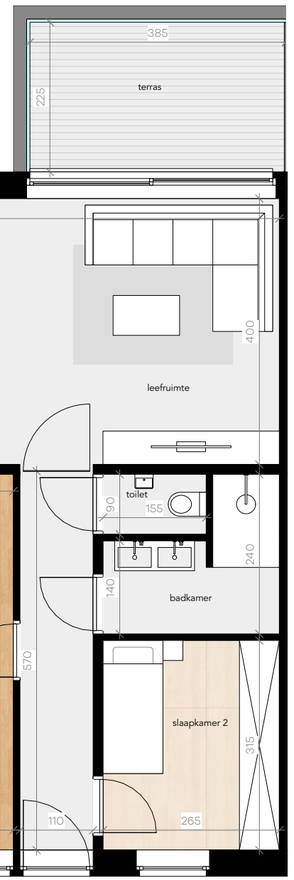
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A1.4

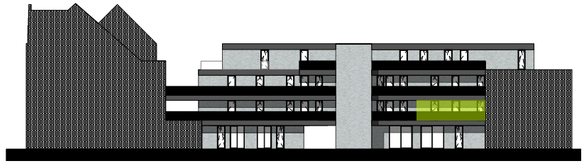
netto opp.: 83,30 m²
terras: 10,30 m²

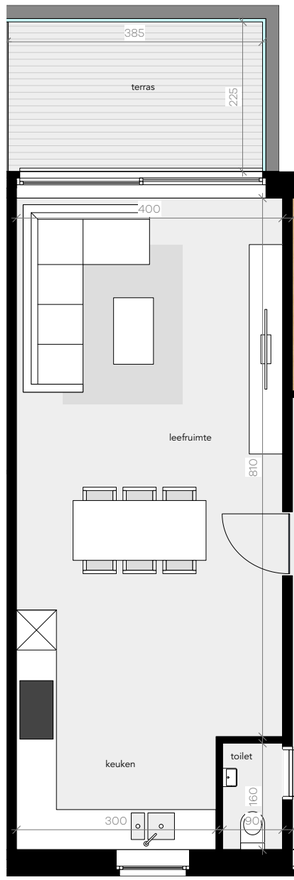
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A1.5

netto opp.: 119,50 m²
terras: 19,20 m²

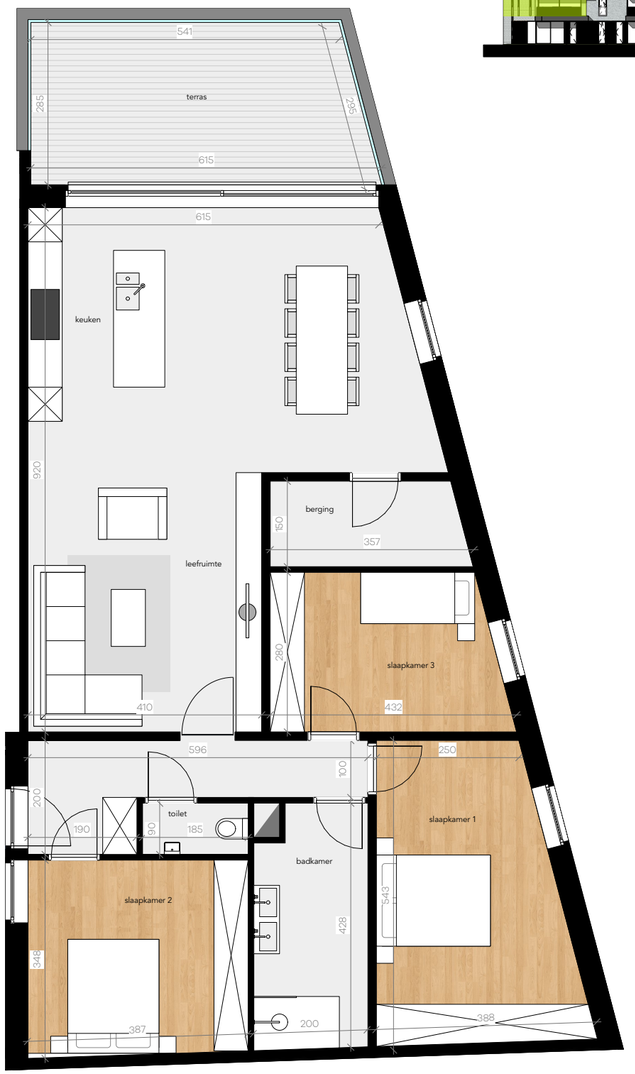
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

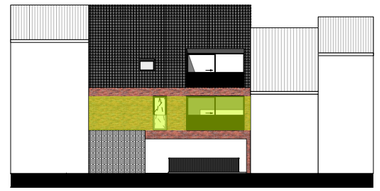
# APP. A1.6

netto opp.: 103,00 m²
terras: 11,00 m²

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate







# APP. A1.7

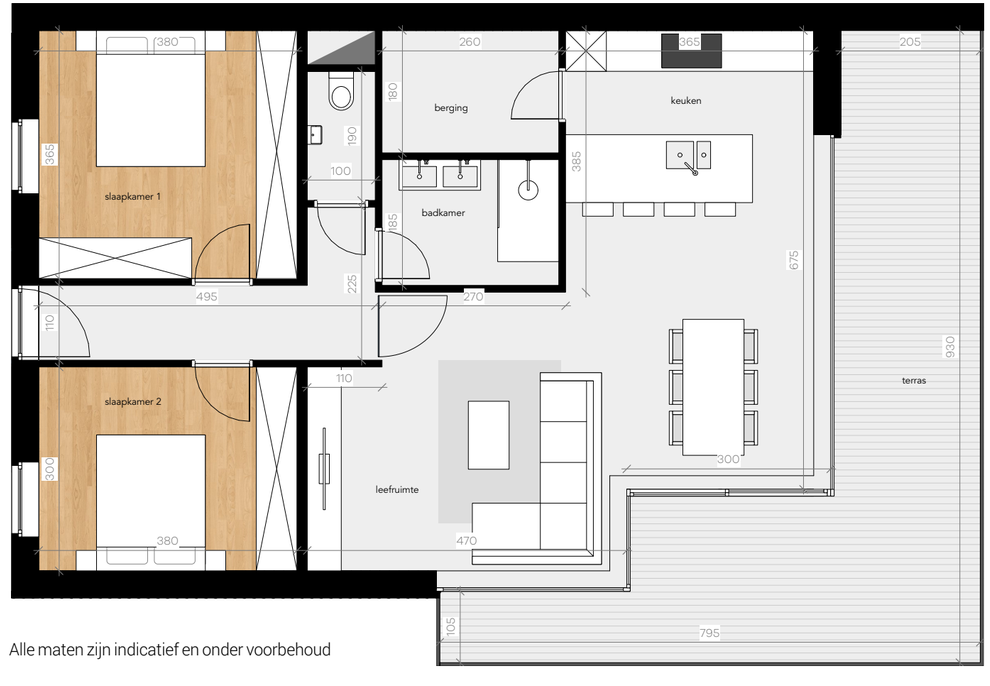
netto opp.: 86,40 m²
terras: 29,80 m²

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate






Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



# APP. A1.8

netto opp.: 57,80 m²
terras: 9,10 m²

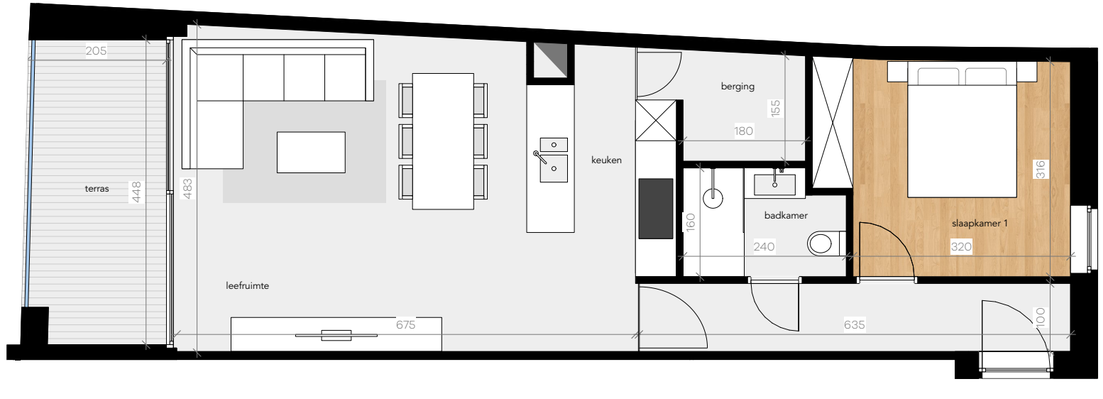
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate







# APP. A1.9

netto opp.: 56,20 m²
terras: 19,20 m²

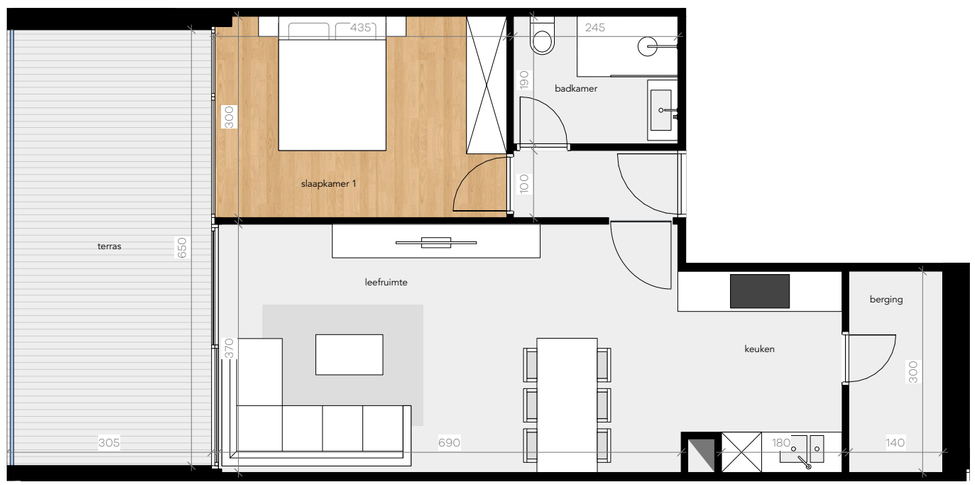
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










# APP. A1.10

netto opp.: 79,30 m²
terras: 15,20 m²

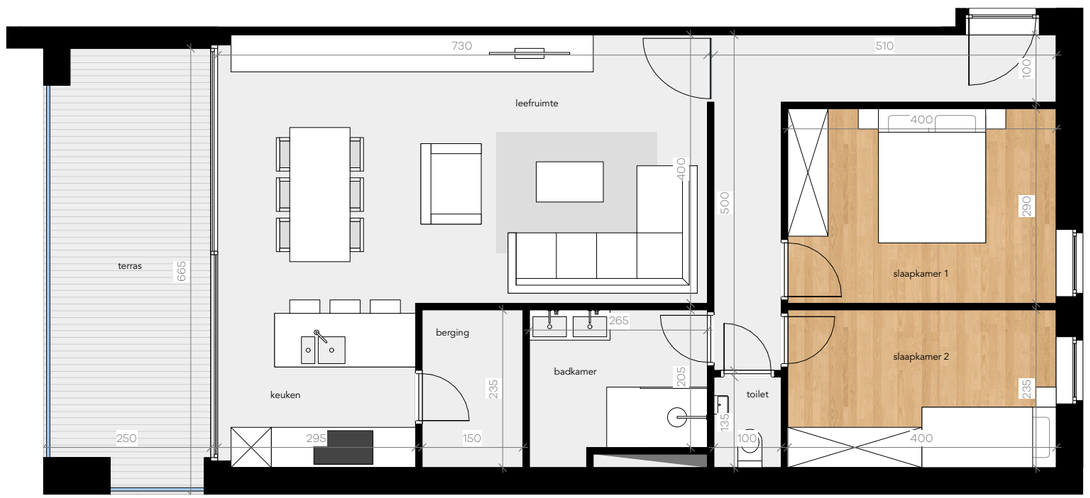
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate







# APP. A1.11

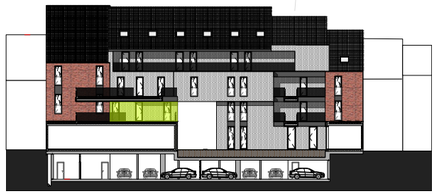
netto opp.: 114,40 m²
terras: 9,40 m²

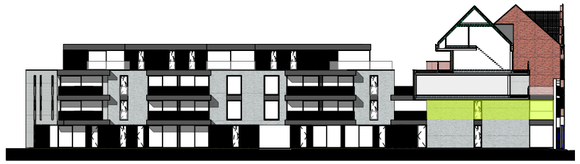
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



# APP. A1.12

netto opp.: 94,10 m²
terras: 9,40 m²

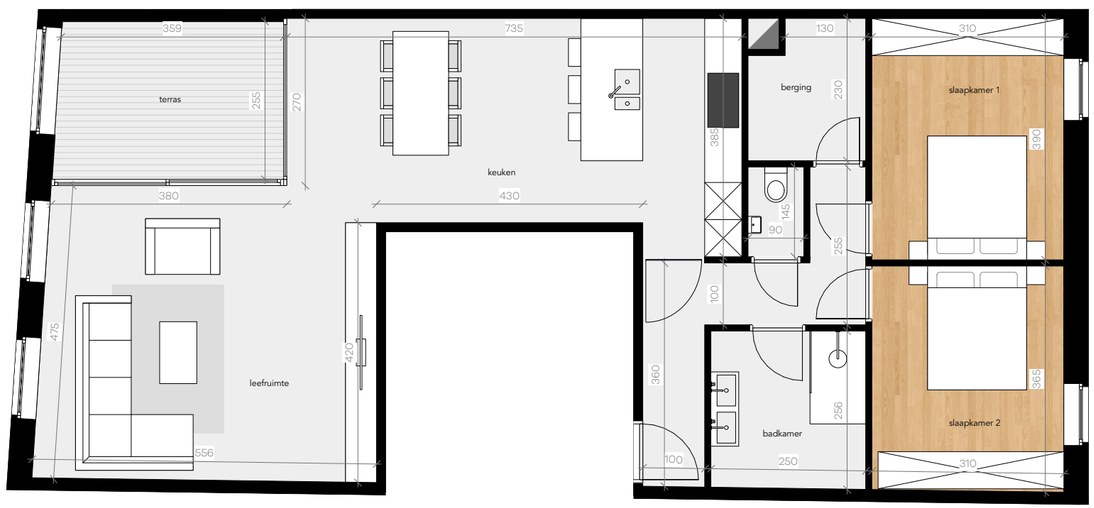
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate







# APP. A2.1

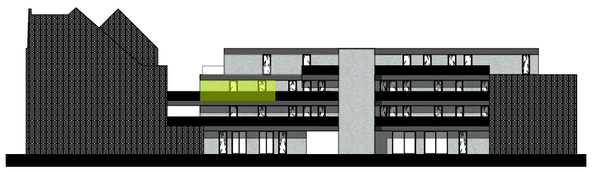
netto opp.: 86,20 m²
terras: 11,10 m²

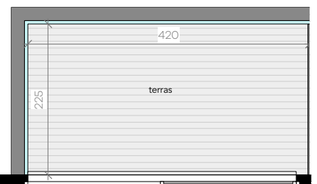
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate













Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

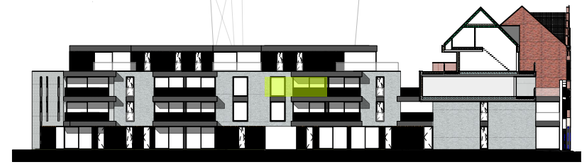
# APP. A2.2

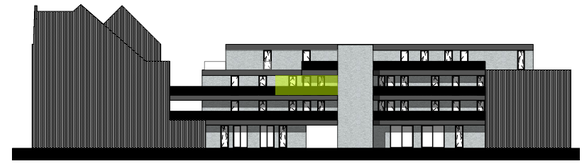
netto opp.: 76,40 m²
terras: 11,40 m²

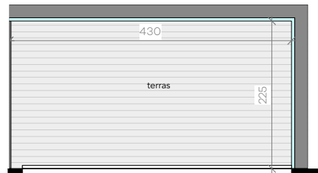
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

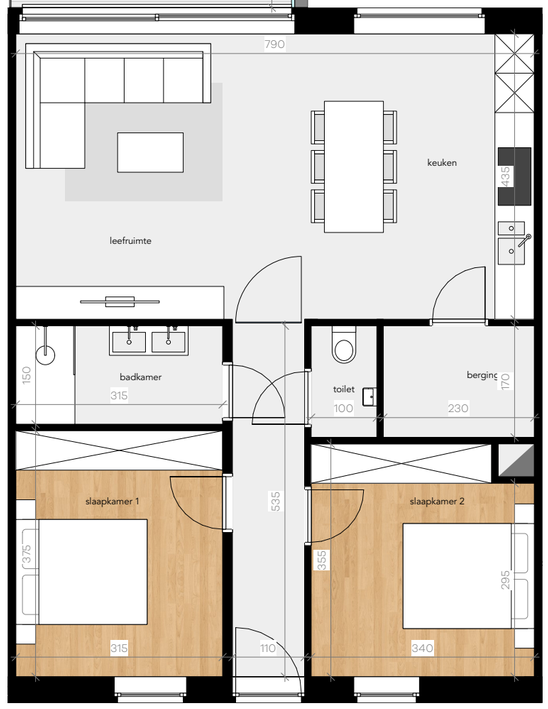
So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A2.3

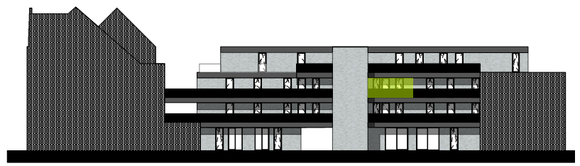
netto opp.: 87,00 m²
terras: 10,30 m²

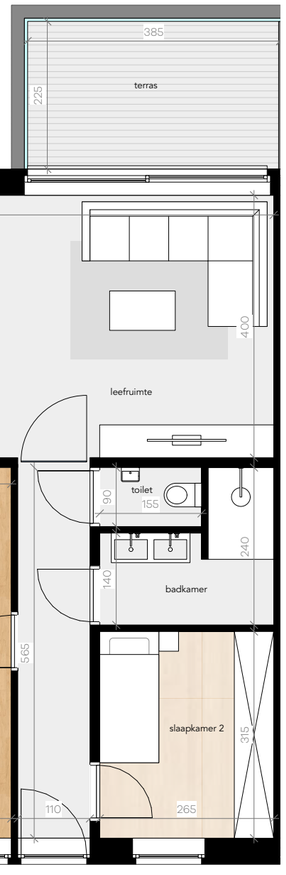
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A2.4

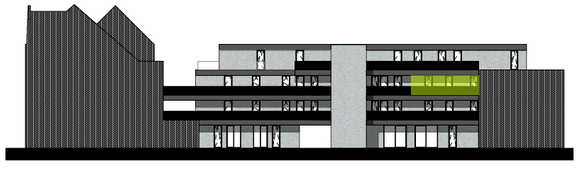
netto opp.: 83,30 m²
terras: 10,30 m²

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

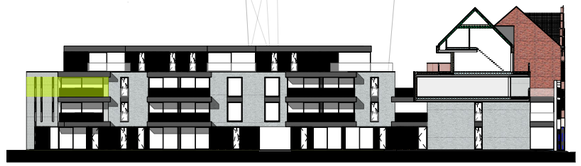
# APP. A2.5

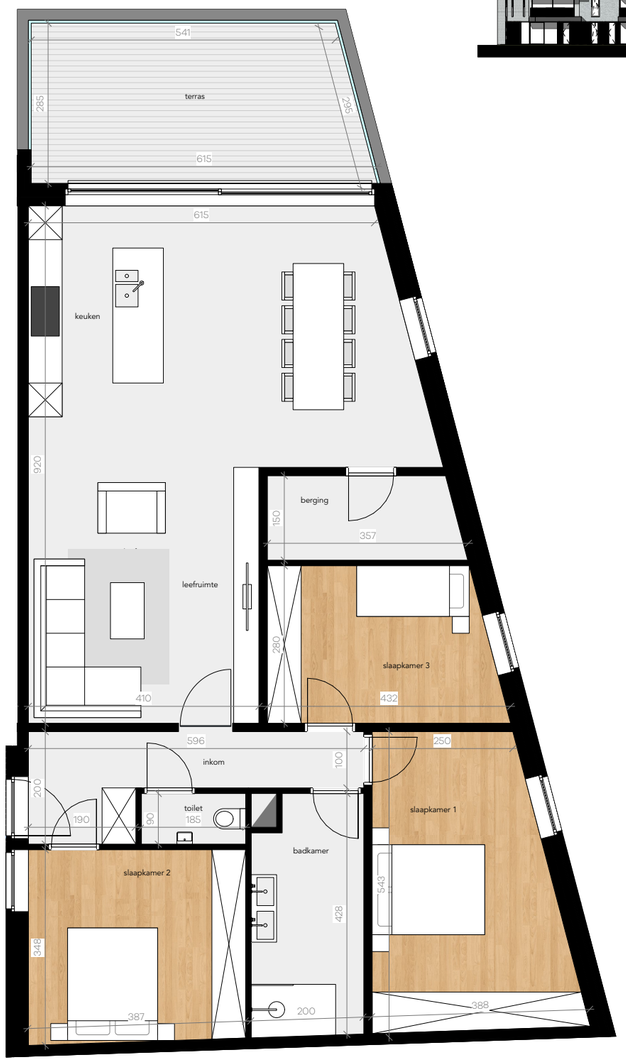
netto opp.: 119,50 m²
terras: 19,20 m²

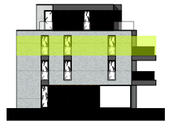
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate





Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



# APP. A2.6

netto opp.: 94,10 m²
terras: 11,00 m²

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










# APP. A2.7

netto opp.: 57,80 m²
terras: 9,10 m²

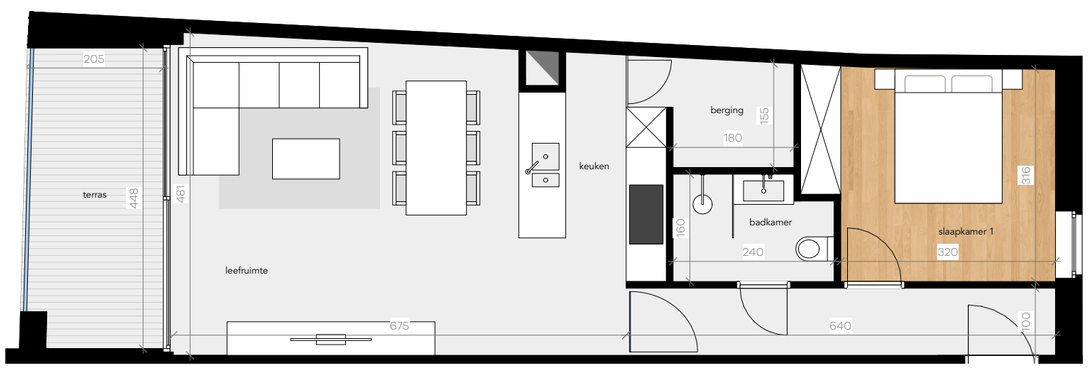
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










# APP. A2.8

netto opp.: 56,20 m²
terras: 19,80 m²

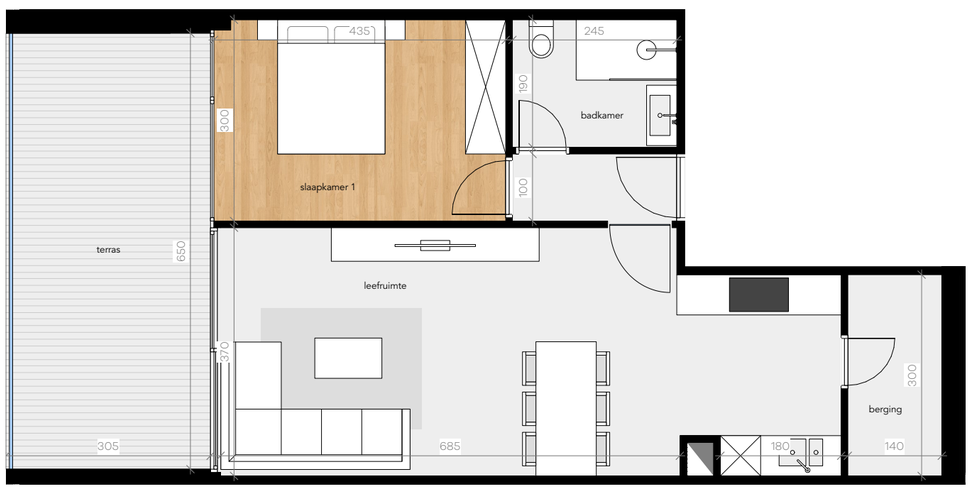
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate







# APP. A2.9

netto opp.: 83,90 m²
terras: 15,00 m²

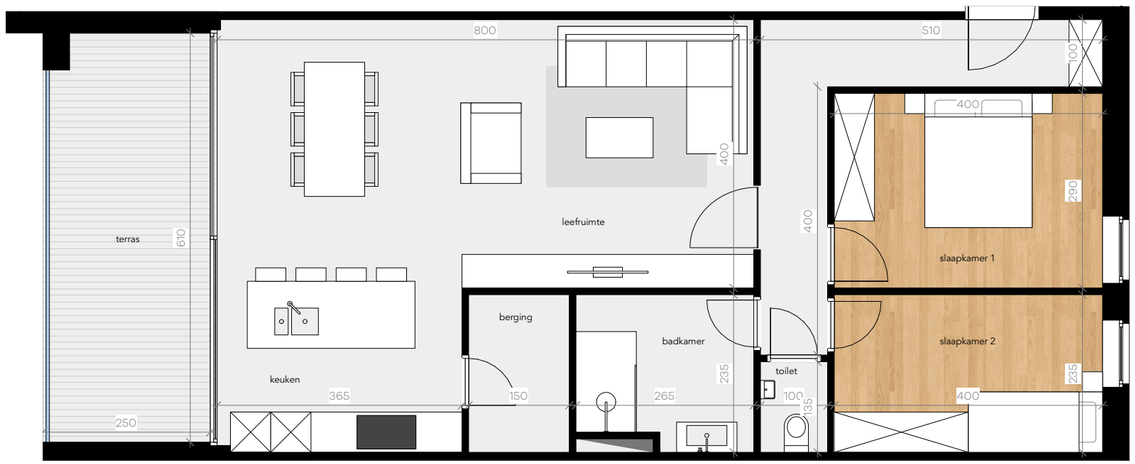
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










# APP. A2.10

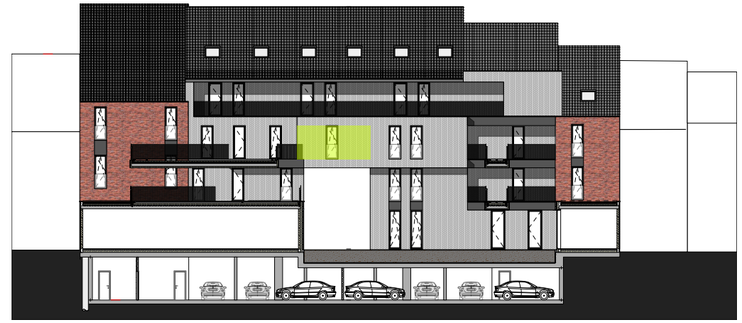
netto opp.: 59,70 m²
terras: 11,90 m²

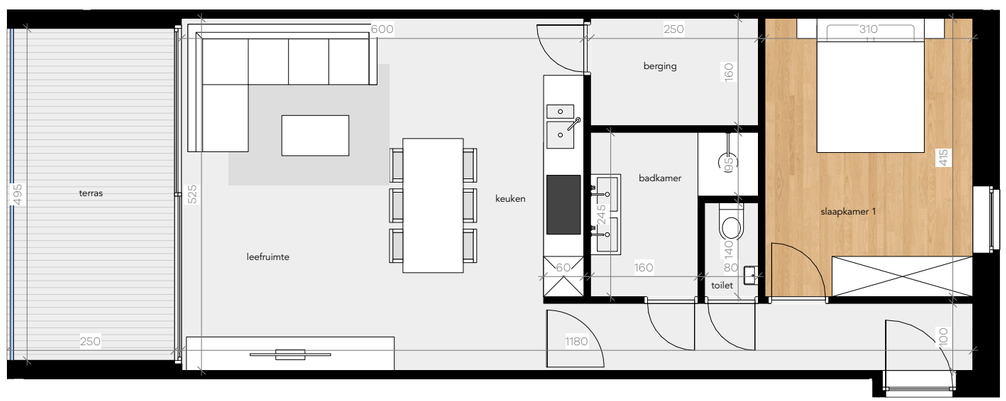
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate







# APP. A2.11

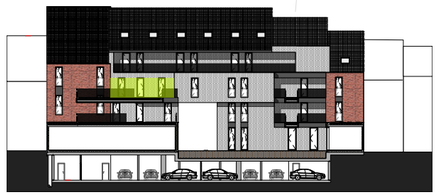
netto opp.: 98,40 m²
terras: 25,40 m²

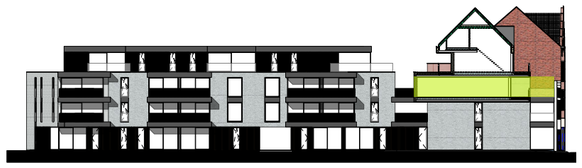
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate












# APP. A2.12

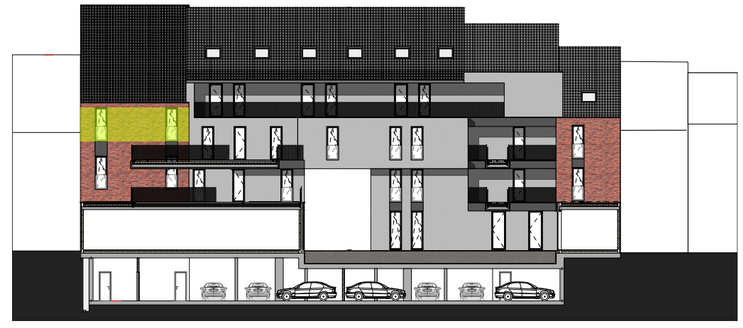
netto opp.: 94,10 m²
terras: 9,40 m²

Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate





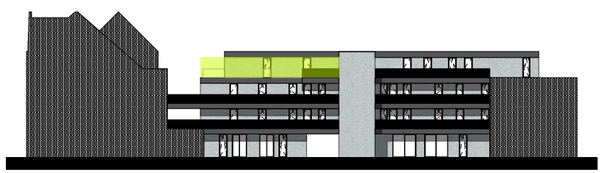


# APP. A3.1

netto opp.: 104,30 m²
terras: 31,30 m²










# APP. A3.2

netto opp.: 76,00 m²
terras: 18,80 m²









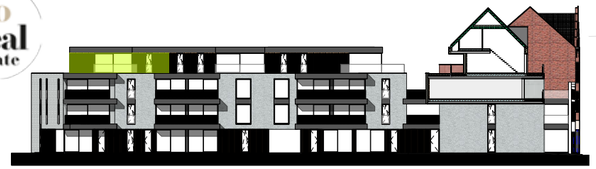


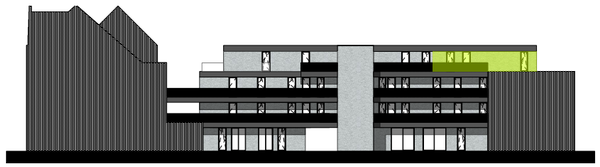
Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# APP. A3.3

netto opp.: 86,20 m²
terras: 12,30 m²







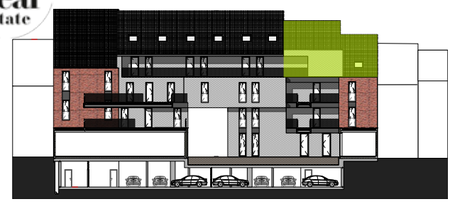





# APP. A3.4

netto opp.: 87,70 m²
terras: 22,80 m²







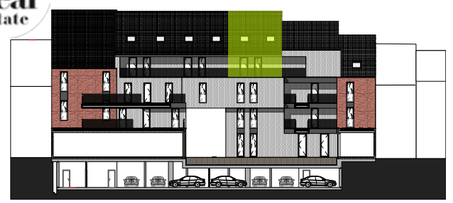
# APP. A3.5

netto opp.: 94,10 m²
terras: 23,10 m²

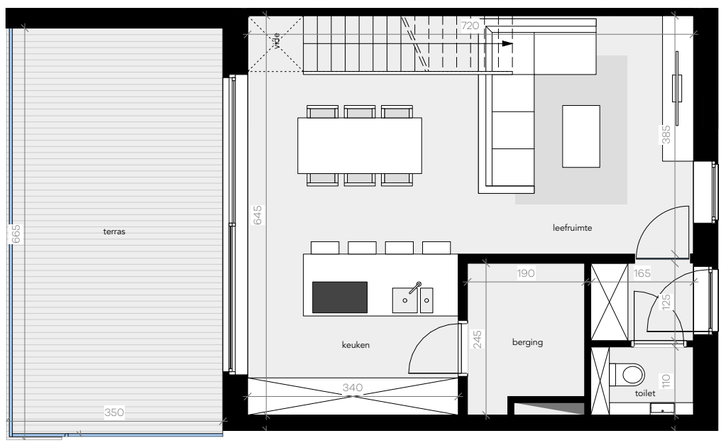
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

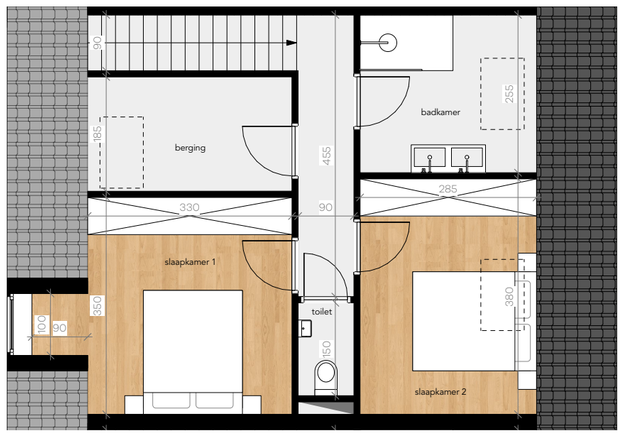
So Real estate








Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



# APP. A3.6

netto opp.: 97,00 m²
terras: 17,60 m²

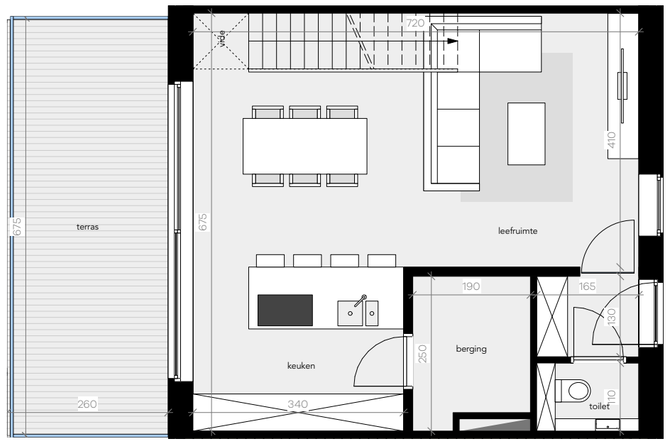
Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

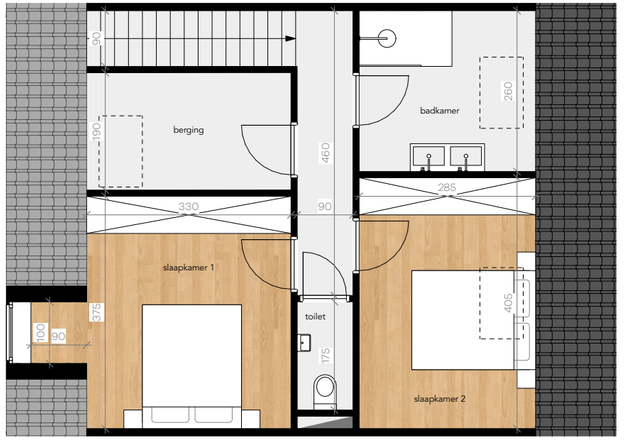
So Real estate







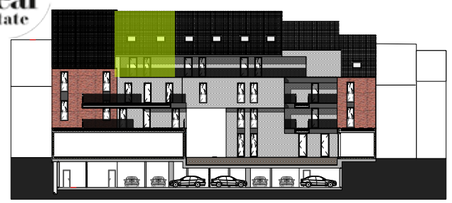
# APP. A3.7

netto opp.: 94,80 m²
terras: 17,20 m²

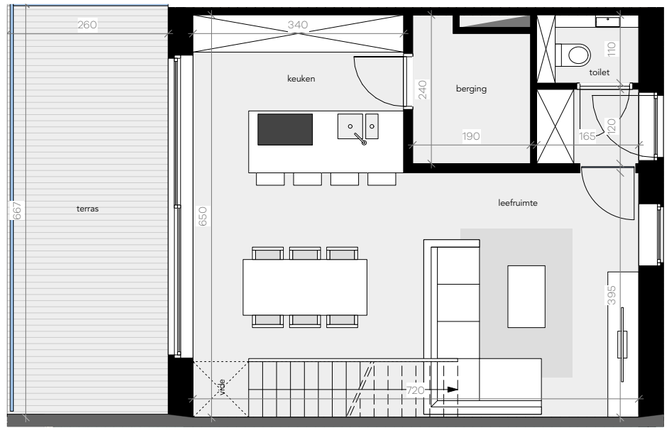
Drieskens & Dubois
ARCHITECTEN

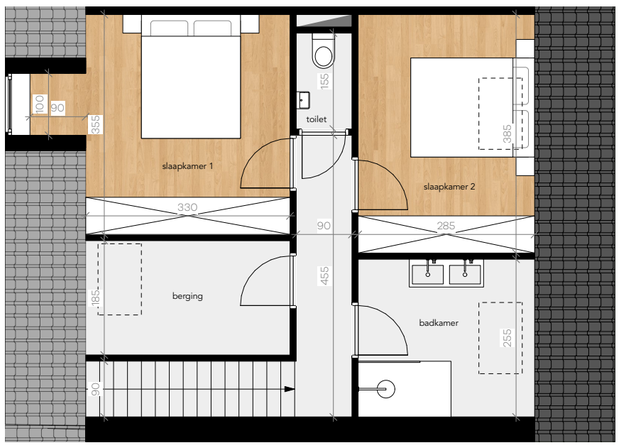
So Real estate








Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



# HANDELSPAND 0.1

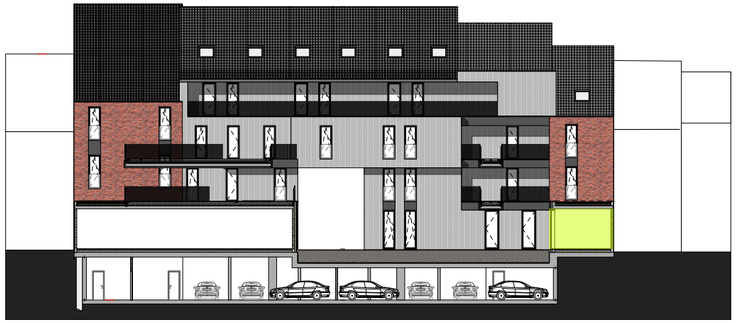
netto opp.: 76,80 m²

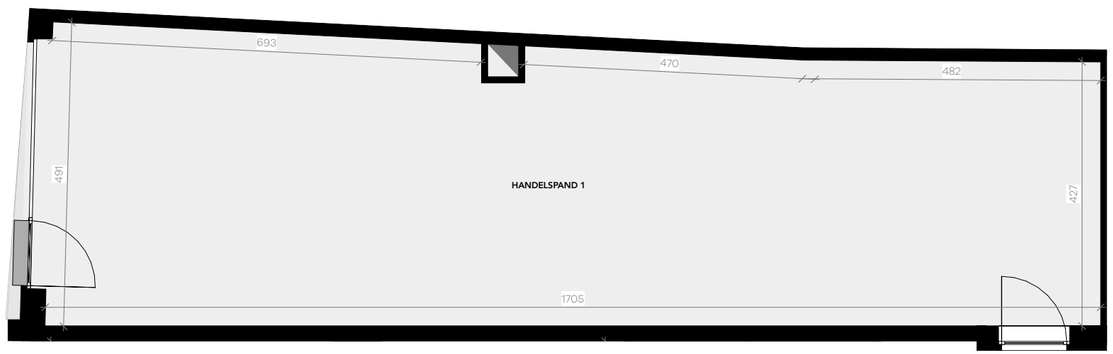



Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate










# HANDELSPAND 0.2

netto opp.: 83,20 m²

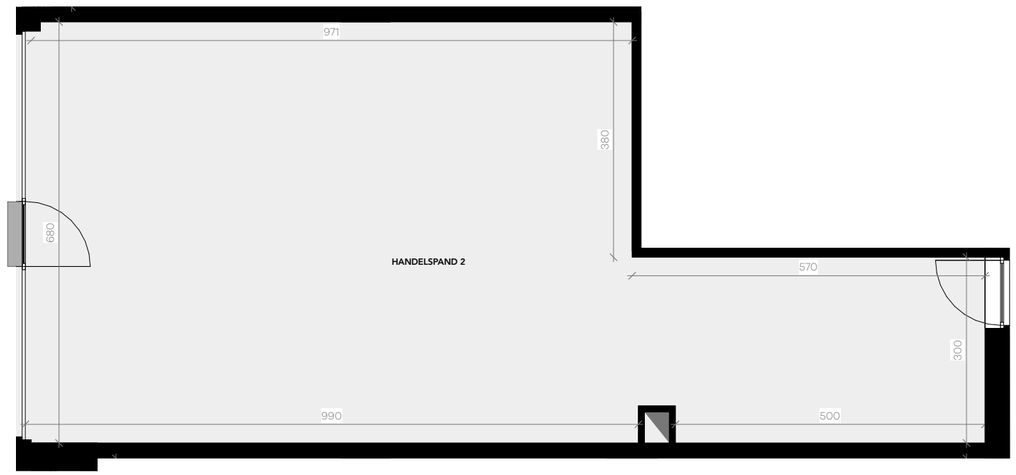



Drieskens & Dubois ARCHITECTEN

So Real estate







# HANDELSPAND 0.3

netto opp.: 95,70 m²













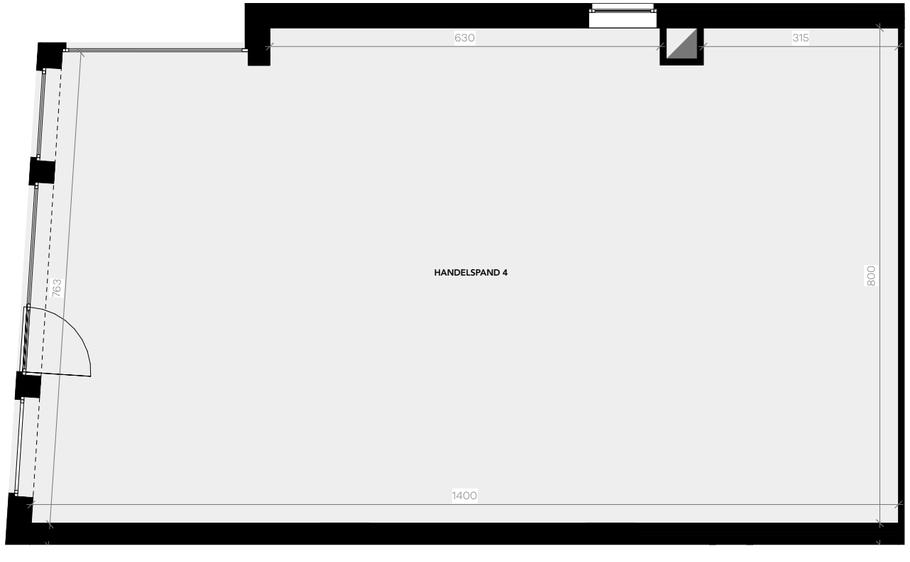
# HANDELSPAND 0.4

netto opp.: 110,00 m²







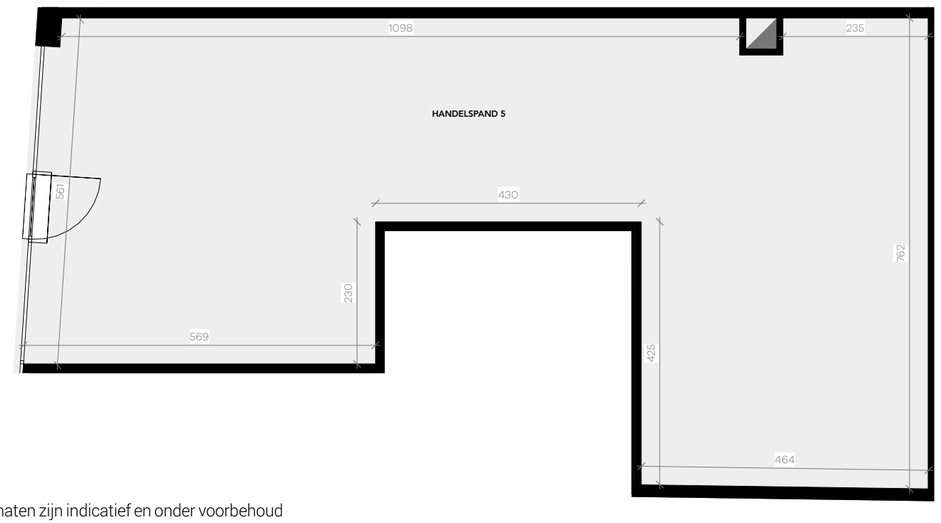



# HANDELSPAND 0.5

netto opp.: 80,20 m²






Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud



# WONING

netto opp.: 136,80 m²
terras: 18,50 m²









Alle maten zijn indicatief en onder voorbehoud

# Verkooplastenboek De Passage Diest

## 1 INLEIDING

Dit project genaamd 'De Passage' bevindt zich aan de Hasseltsestraat en de Wolvenstraat te Diest. Het project omvat 37 wooneenheden, 5 handelspanden, een ondergrondse parkeergarage met dubbele inrit en fietsenstallingen.
Dit verkooplastenboek verschaft u (de koper) een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving. De promotor verleent een team van specialisten ter zake dat instaat voor alle coördinatie en opvolging, zowel vóór, tijdens als na de oplevering van de werken. Dit lastenboek is zowel voor de koper als voor de verkoper de contractuele leidraad.
De appartementen worden afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit verkooplastenboek met technische beschrijving van de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen.

## 2 ALGEMENE BEPALINGEN

De promotor biedt de koper steeds een zo volledig mogelijke prijsopgave aan. De prijsopgave omvat naast de werken voorzien in het lastenboek, ook steeds een raming voor de kosten die gepaard gaan met de aankoop van het appartement, zoals de notariskosten, registratierechten en btw. Deze kosten worden niet beschreven in het lastenboek.
Alle afwerkingsmaterialen dienen door de koper gekozen te worden bij de door de promotor aangeduide toonzalen. De koper kan bij de materiaalkeuze steeds rekenen op de nodige klantenbegeleiding van een toonzaalverantwoordelijke en de klantenbegeleider van So Real. De koper dient de keuzes van de afwerkingsmaterialen te bevestigen binnen de door de promotor vooropgestelde termijn om de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn te respecteren. Afwerkingsmaterialen buiten het standaardpakket kunnen leiden tot de verlenging van de uitvoeringstermijn.
Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. De promotor heeft het recht om aan de plannen wijzigingen aan te brengen die hij nuttig of noodzakelijk acht, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard.
De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische 'ruwbouw'-afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die nooit gegarandeerd zullen zijn. Afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus steeds mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.
De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- Het toezicht op de werken, de controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van het Bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de promotor.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- De bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregelgeving.

De promotor wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun appartement. De klantenbegeleider van de promotor overloopt de gemaakte materiaalkeuzes van de koper en begeleidt de uitvoerende werken van zijn toekomstige appartement:

- Als aanspreekpunt verzorgt hij/zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen/leveranciers en de uitvoerders op de werf.
- In samenwerking met de onderaannemers overloopt hij/zij de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair, verwarming en verluchting.
- Hij/zij overloopt met de koper de verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding.

De klantenbegeleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

### 2.1 BRANDVEILIGHEID

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen op het vlak van brandveiligheid.
Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit volgens het verslag van de brandweer dat afgeleverd werd bij de bouwvergunning. De keuring is ten laste van de aannemer.

## 3 ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS

Het effenen van het terrein met de aanwezige grond, het wegnemen van hindernissen zoals bomen of oude gebouwen is in de prijs inbegrepen daar waar dit noodzakelijk is voor het oprichten van het gebouw.
De promotor zorgt voor water en elektriciteit voor eigen gebruik tijdens de werken. De aannemer zorgt voor het verwijderen van alle bouwafval afkomstig van de werkzaamheden aan het in het contract vermelde gebouw.
De definitieve aansluitingen, het mogelijk maken ervan, de keuringen van riolering, water, elektriciteit, internet en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper. Deze kosten worden door de promotor gefactureerd aan de koper. Idem wat betreft de telecom- en data-aansluiting, waarbij een aansluiting zal voorzien worden op het netwerk van telecom.

## 4 RUWBOUWWERKEN

### 4.1 GRONDONDERZOEK

Met het oog op de correcte bepaling van het funderingssysteem, is het nodig de grondmechanische eigenschappen van de ondergrond te kennen. Hiertoe werd in de bouwzone op weloverwogen punten een grondonderzoek of grondsondering uitgevoerd. Via het sonderingsverslag is de weerstand van de grond gekend en wordt het juiste funderingstype bepaald door de stabiliteitsingenieur.

### 4.2 GRONDWERKEN

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De werken omvatten alle grondwerken die nodig zijn voor het uitgraven van de kelder, funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen van de architect.
Waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand. Ter plaatse van groene en onverharde zones wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd en dat volgens de geldende reglementering.

### 4.3 FUNDERING

De fundering van het gebouw wordt aangezet op draagkrachtige grond en diepte. De kelder wordt uitgevoerd als een waterdichte kuip: de vloer en de buitenwanden in gewapend beton; de binnenwanden gemetseld in grijze betonblokken. In de kelder worden zowel voor buitenwanden als vloerplaat voorzieningen getroffen om de waterdichtheid te verzekeren, zoals de toepassing van de nodige toeslagstoffen en ingestorte stalen kimplaten op de hernemingsvoegen. De betonvloer van de kelder wordt glad gepolierd.
Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimpen) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor uiteraard het functionele gebruik van de kelder in het gedrang komt wegens waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen. De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd volgens zijn/haar plannen en berekeningsnota's.

### 4.4 RIOLERING

Het rioleringsstelsel is rationeel opgevat en voldoet aan de eisen gesteld in de stedenbouwkundige vergunning. Concreet betekent dit dat er een gescheiden rioleringsstelsel voorzien wordt. Het waterafvoernet heeft voldoende waterafvoercapaciteit en verval.
De normale aansluiting op het openbaar rioleringsnet – vanaf de aanwezige toezichtsputten – wordt uitgevoerd door de promotor. Hiervoor moet er wel een aparte aansluitingskost betaald te worden. De promotor zal deze kost factureren aan de koper. Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in pvc, polyethyleen (PE), gres en/of betonbuizen en dat volgens de geldende stedelijke verordeningen. Alle vuilwateraansluitingen gebeuren rechtstreeks op de riolering, RWA via regenwaterput, buffer en pompput.
Tegen het plafond van de ondergrondse kelder worden de verticale leidingen gebundeld om horizontaal, onder degelijke helling, te worden afgevoerd en aangesloten op de buitenriolering. De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan de bovenliggende vloerplaat van de kelderverdieping. Deze leidingen blijven zichtbaar en bereikbaar, wat een goede visuele controle mogelijk maakt. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een vlugge lozing van het afvalwater te verzekeren. Verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet gebeurt volgens de voorschriften van de stad.

### 4.5 GEVELVLAKKEN

Het binnenspouwblad van de gevels wordt opgetrokken in dragend metselwerk en geïsoleerd. De gevelsluiting (in gevelsteen, schilderwerk, metalen platen, zichtbeton, etc.) volgens aanduiding op plan architect en vergunning. De balkons worden uitgevoerd in gewapend beton en volledig omhuld. Alle elementen worden met de nodige zorg, vakkennis en volgens de regels van de kunst uitgevoerd.

### 4.6 BINNENMETSELWERK

De kelderwanden zijn in beton en in zichtbaar blijvend grijs metselwerk, dat met traditionele grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedplaatvloeren; alle voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roest- en brandwerende behandeling.
Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht. Binnen metselwerk bestaat uit snelbouw -of betonwanden.

### 4.7 DAKWERKEN

Platte daken van het appartementsgebouw zijn vooraf voorzien van een hellende uitvullaag met daarop isolatie overeenkomstig de EPB-studie en een dakafdichting. Dakranden zijn afgewerkt met aluminium dakrandprofielen bevestigd op een betonplex-plaat. De hellende daken worden de regenafvoeren uitgevoerd in zink, voorzien van de nodige beugels en koppelstukken. De dakpannen op hellende daken zijn antracietkleurig of volgens architectuurplannen en vergunning.
Daarnaast wordt het dak van de ondergrondse parking afgewerkt met een intensief groendak. Een extensief groendak is voorzien op de platte daken conform de vergunning.

### 4.8 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium volgens geveltekening. De RAL-kleur wordt bepaald door de architect. De ramen van de historische witte gevel worden volgens vergunning voorzien in hout, de kleur wordt bepaald door de architect. Model, draaizin en schuifzin van ramen en deuren volgens de plannen. De ventilatieroosters worden voorzien indien nodig en in functie van de regelgeving hieromtrent en de uitvoering van de EPB-studie.
Het buitenschrijnwerk is voorzien van een dubbele beglazing met een maximale K-waarde conform de EPB-berekening. Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht in overeenstemming met de glasnorm NBN S23-002. Zoals wettelijk bepaald, worden er op alle verdiepingen glazen doorvalbeveiligingen geplaatst indien noodzakelijk.
De eventuele terrasscheidingen zijn voorzien uit zichtschermen uit melkglas. In de constructie zijn standaard geen voorzieningen voor inbouwrolluiken en/of -screens mogelijk.

### 4.9 THERMISCHE ISOLATIE

In buitenwanden, in platte daken, in de hellende daken en in de vloeropbouw is de nodige thermische isolatie voorzien, met een dikte in overeenstemming met de richtlijnen van de EPB-regelgeving. Balkons worden volledig ingepakt in isolatie, tenzij er een thermische onderbreking in de draagstructuur is voorzien. Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankeringselementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

### 4.10 AKOESTISCHE ISOLATIE

De akoestiek van het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen ruimtes, de geluidsisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, houdt rekening met de criteria voor normaal akoestisch comfort overeenkomstig de Belgische norm NBN S01-400-1.
Om geluidshinder tussen de appartementen onderling enerzijds, en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen anderzijds, te beperken, zijn de scheidende wanden akoestisch geïsoleerd. Het soepele isolatiemateriaal heeft zowel thermische als akoestische eigenschappen en zal dienstdoen als 'veer' om het omgevingsgeluid te dempen.
De vloeren zijn geconcipieerd als zwevende dekvloeren, waarbij een verende laag voor een akoestische ontkoppeling zorgt tussen de draagvloer in beton en de afwerkvloer. Door deze opbouw is de afwerkvloer in hoge mate akoestisch ontkoppeld ten opzichte van de draagvloer en omliggende constructies. De 'veer' verzwakt in sterke mate de geluidstrillingen die vanuit de dekvloer aan de draagvloer kunnen worden doorgegeven.

### 4.11 ROOK -EN VERLUCHTINGSKANALEN

De nodige rook- en verluchtingskanalen zijn voorzien tot in de appartementen. De afmetingen van de kanalen en leidingenkokers zijn indicatief en kunnen tijdens het uitvoeringsproces wijzigen in functie van de technieken.

### 4.12 TERRASSEN

De terrassen zijn van het inpandige en uitpandige type en voorzien van een glazen of metalen borstwering volgens uitvoeringsplannen en keuze architect. De plafonds van de inpandige terrassen worden afgewerkt met een watervaste bekleding of in zichtbeton, volgens studie ingenieur en keuze architect.

De terrasvloeren zijn bekleed met tegels op tegeldragers volgens keuze architect. Degelijke afwatering is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privatief element van het gebouw. De terrassen worden drempelvrij uitgevoerd (een minimaal niveauverschil is mogelijk).

# 5 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

## 5.1 GEMEENSCHAPPELIJKE KELDERRUIMTE

De ondergrondse parking bevindt zich in een afgesloten parkeerzone onder het gebouw. De inrit naar de ondergrondse parking is gemeenschappelijk met een inrit vanuit de Wolvenstraat. De gemeenschappelijke poort is geautomatiseerd, uitgevoerd in een passende kleur, met badge of afstandsbediening. Per autostaanplaats wordt één badge of afstandsbediening voorzien in voorkomend geval.
De betonvloer van de kelder heeft een gladde afwerking; hij wordt tijdens het uithardingsproces, volgend op de stortfase van het beton, gepolierd en voorzien van een 'curing-compound' tegen snelle uitdroging. Nadien en door het gebruik, kunnen vlekken op de betonvloer ontstaan, die o.a. het gevolg zijn van het verdwijnen van de curing-compound. Dit heeft echter geen nadelige invloed op de functionaliteit van de gepolierde vloer, aangezien deze beschermlaag enkel een functie heeft tijdens het uitdrogen van de vers gestorte en gepolierde betonvloer. De betonwanden zijn uitgevoerd als zichtbaar blijvend beton en niet als zogenaamd 'zichtbeton'.
De ondergrondse binnendeuren zijn vlakke standaard schilderdeuren, die geschilderd worden in een uniforme kleur. De deuren worden brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd als dit vereist wordt. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De keldertrappen worden uitgevoerd in ter plaatse gestorte beton, bekleed met een keramische tegel of worden uitgevoerd in prefabbeton met rubberen neus, in overleg met de aannemer en architect. Een gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting is voorzien. De schakelaars en stopcontacten zijn van het opbouwtype, in een lichtgrijze kleur. De verluchting van deze ondergrondse parking beantwoordt aan de regelgeving terzake.

## 5.2 MAATREGELEN BRANDVEILIGHEID

De gebouwen voldoen aan de normen en adviezen voorgeschreven door de brandweer, zoals ook beschreven in het brandweerverslag dat deel uitmaakt van de vergunning. De nodige voorgeschreven brandwerende deuren, brandwerende afkastingen, brandhaspels, poederblussers, rookkoepels, noodverlichting, signalisatie, brandmelders, drukknoppen etc. worden aangebracht.

## 5.3 GEMEENSCHAPPELIJK INKOMGEHEEL, GEMENE DELEN

De vloerafwerking van het inkomgeheel is uitgevoerd in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden keramische tegels, met bijhorende vloerplinten naar de keuze van de architect. In het inkomsas wordt een vloermat geïntegreerd in de vloer. Er is een oproepsysteem met videofoon aanwezig en een brievenbusgeheel.
Ook de vloeren van de gemene delen, alsook de bovengrondse trap- en tegentreden en bordessen zijn uitgevoerd in keramische tegels. De trap is aan één zijde voorzien van een reling met handgreep. De wanden en plafonds van de lifthal en de trappenhal vanaf de gelijkvloerse verdieping zijn gepleisterd en geschilderd. De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, liftdeuren etc. worden op aangeven van de bouwheer en architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen.
Alle binnendeuren uitgevend op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en worden geschilderd; ze zijn brandwerend waar nodig. De eventuele binnendeur naar het keldertrappenhuis is brandwerend en zelfsluitend.
De inkomdeuren van de individuele appartementen die toegankelijk zijn vanaf de buitenkant van het gebouw behoren tot het buitenschrijnwerk en worden bepaald door de architect. De inkomdeuren van de individuele appartementen die toegankelijk zijn vanaf de binnenkant van het gebouw zijn voorzien van een meerpuntssluiting, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf 1/2h. Er is een afvalruimte voor de gemeenschap voorzien op het gelijkvloers. Ledigingen en organisatie worden beheerd door de syndicus.

## 5.4 PERSONENLIFT VOOR DE APPARTEMENTEN

In de gemeenschappelijke delen wordt een personenlift voorzien van een bekende producent. Deze lift bedient alle niveaus van de kelder tot de bovenste woonlaag. De zichtbare delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren zijn uitgevoerd hetzij in rvs (roestvrij staal), hetzij in staalplaat die van een grondlaag is voorzien en een eindafwerking krijgt bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de promotor en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de aangewezen liftfabrikant.
In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

## 5.5 SLUITPLAN

Alle sleutels van het appartementsgebouw zullen deel uitmaken van een sluitplan, behalve die van de brievenbussen (= aparte sleutel). De eigenaar van een appartement kan met één sleutel de inkomdeur van het gebouw, de inkomdeur van het appartement en de berging in de kelder openen.
Het betreft veiligheidscilinders met een certificaat. Bij de oplevering van een individueel appartement worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel. Het sluitplan wordt beheerd door de promotor en daarna door de syndicus, d.w.z. dat alleen hij/zij, via het eigendomscertificaat, gemachtigd is om sleutels te laten bijmaken of om sloten te laten vervangen. Het is mogelijk dat de promotor en nadien de syndicus zal beschikken over een (technische) hoofdsleutel, die alle deuren behorend tot gemene delen en/ of technische lokalen kan bedienen.
Ook de plaatselijke brandweer kan beschikken over een hoofdsleutel, via een sleutelkluisje aan de buitenzijde van het gebouw of via een ander systeem dat ervoor zorgt dat alleen de brandweer toegang heeft tot deze hoofdsleutel.
Indien er hoofdsleutels zijn, zullen het aantal en de bezitters ervan schriftelijk meegedeeld worden aan de eigenaars van de appartementen, bij oplevering. Jaarlijks wordt deze informatie herhaald en geactualiseerd via het verslag van de syndicus.

## 5.6 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BUITEN

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd in overeenstemming met het inplantingsplan. De groene zones worden aangelegd en aangeplant ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen. Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

## 5.7 COMFORTABELE FIETSENBERGING

De fietsenbergingen bevinden zich in de kelder en op het gelijkvloers.

## 5.8 AUTOSTAANPLAATS

De parkeerplaatsen en garageboxen bevinden zich ondergronds in de kelder. Toegang met de wagen dient te gebeuren via een helling.

## 5.9 NUTSVOORZIENINGEN

De nutsvoorzieningen voor de gemeenschap worden aangesloten op aparte tellers in de gemeenschappelijke tellerlokalen op niveau -1.

## 5.10 ONDERGRONDSE SORTEERSTRAAT

Er zal een gemeenschappelijk bovengronds afvalsysteem voorzien worden ter hoogte van de Wolvenstraat.

# 6 AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

## 6.1 ALGEMEEN

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken, de sanitaire toestellen en de deuren in de toonzalen van de leveranciers, aangewezen door de promotor. De koper maakt zijn keuze bekend aan de bouwheer, en dat binnen de 30 kalenderdagen nadat de promotor om deze keuze heeft gevraagd. Als de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de promotor de keuze bepalen. De hierna vermelde handelswaardes zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier.
De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de nettohoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 5 tot 10% of zelfs méér.
De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden. Van de vooropgestelde materiaalbudgetten kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt eveneens voor de budgetten plaatsing.

## 6.2 PLEISTER -EN SCHILDERWERKEN

De binnenmuren in kalkzandsteen, snelbouw of gipsblokken worden bepleisterd. Het bijwerken en egaliseren van alle oneffenheden behoort tot de verantwoordelijkheid van de schilder. De plafonds bestaande uit breedvloerplaten worden bepleisterd of met spuitplamuur afgewerkt. Alle pleisterwerken voldoen aan de WTCB-norm voor normaal pleisterwerk. Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk komen door de werking van het gebouw.

Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen ofwel om een scheuroverbruggende (verf)techniek te gebruiken. Valse plafonds of afkastingen zijn enkel voorzien waar er afvoerleidingen en verluchtingskanalen dienen weggewerkt te worden (met uitzondering van de bergruimten). Aanduidingen op de plannen zijn indicatief waar er mogelijks een verlaagd plafond kan komen.

Enkel daar waar er leidingen zitten worden ze effectief uitgevoerd, dit om zoveel mogelijk vrije hoogte te behouden. Er zijn geen schilderwerken van de privédelen voorzien (noch wanden, noch deuren, noch plafonds…). Het is aangeraden dat de koper bij het schilderen een soepele voeg aanbrengt tussen het plafond en de muren en de aansluitingen tussen betonwanden en gipsblokken, om mogelijk scheurvorming te vermijden. Ook het afkitten van elementen, grenzend aan te schilderen oppervlaktes, dient desgewenst door de koper te worden gedaan.

De koper wordt erop gewezen dat de muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te kunnen schilderen en/of behangen zonder voorbehandeling (vb kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf dichtgemaakte sleuven, …). Eventuele schilder- en/of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor rekening van de koper zelf uitgevoerd te worden.

## 6.3 VLOEROPBOUW

Alle vloeren worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvlakt. Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

## 6.4 VLOERAFWERKING

In alle ruimtes van het appartement zijn keramische tegelvloeren en laminaat in de slaapkamers voorzien. Standaard worden er MDF-plinten voorzien behalve in de berging en badkamer. In deze laatste twee ruimtes worden keramische plinten voorzien. Deze vloeren en plinten kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier voor zover ze nog niet besteld zijn.
De particuliere handelswaarde voor de levering van de vloertegels is 42,00 €/m² (incl. 21% btw) en voor het laminaat 30,00 €/m² (incl. 21% btw). Die van de keramische plinten bedraagt 14,00 €/lm (incl. 21% btw) en die van de MDF-plinten bedraagt 5,80 €/lm (incl. 21% btw). Voor de terrassen opteren we voor keramische tegels t.w.v. 78 €/m² (incl. 21% btw). De terrastegels worden steeds gekozen door de bouwheer.
Indien er volgens het architectuurplan raamtabletten voorzien worden, worden deze uitgepleisterd afgewerkt.
De plaatsing voor een standaardformaat van 60 x 60 cm is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Voor kleinere en/of grotere formaten tegels kan er een bijkomende plaatsingsprijs gevraagd worden. De vloeren worden in standaard grijs gevoegd, net zoals de verticale voegen, de bovenzijde van de plinten dient afgekit te worden door de schilder. De aansluiting tussen de vloer en de zwevende plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg die kleurloos is (niet bij laminaat/parket). Indien gewenst kan er eventueel een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

## 6.5 VLOEROVERGANGEN

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een uitzetvoeg onder de deur ingewerkt. Als de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staan de promotor en de architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.
De plaats van de uitzetvoeg hangt af van het type deur dat de koper gekozen heeft. Het is de verantwoordelijkheid van de koper hier duidelijk en schriftelijk over te communiceren.

## 6.6 WANDBETEGELING

De wanden in de badkamers worden afgewerkt met keramische wandtegels aan de douche en boven het bad met een totale oppervlakte van maximaal 10 m² per badkamer. Deze tegels (formaat 60x60) hebben een handelswaarde van 42,00 €/m² (incl. 21% btw) en worden standaard grijs ingevoegd.
De voorziene plaatsingsprijs is voor een standaardformaat tegel van 60 x 60 cm inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Voor kleinere en/of grotere formaten en gerectificeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

## 6.7 KEUKEN

Bij onze leverancier wordt er aan de koper een basisopstelling voorgesteld. Hierin zijn voldoende kasten, ev. een eiland, werkblad en toestellen inbegrepen. De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze wordt volledig bepaald in samenspraak met de koper. De aan-

duidingen op de typeplannen zijn louter illustratief.
De particuliere handelswaarde van de keuken in de appartementen, inclusief plaatsing, bedraagt:
- € 7.500 (excl. btw) voor volgende wooneenheden: A0.1, A0.2, A1.8, A1.9, A2.7, A2.8 en A2.10
- € 9.500 (excl. btw) voor volgende wooneenheden: A0.4, A1.2, A1.4, A1.10, A2.2, A2.4, A2.9 en A3.2
- € 11.000 (excl. btw) voor volgende wooneenheden: A0.3, A0.6, A1.1, A1.3, A1.6, A1.7, A1.12, A2.1, A2.3, A2.6, A2.11, A2.12, A3.3, A3.4, A3.5, A3.6 en A3.7
- € 12.500 (excl. btw) voor volgende wooneenheden: A0.5, A1.5, A1.11, A2.5 en A3.1

### 6.8 BINNENSCHRIJNWERK
Binnendeuren van appartementen zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting, tubespaanvullingen en standaard deurbeslag. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect. Draairichtingen kunnen aangepast worden op vraag van de koper maar dienen door de koper tijdig (voor deadlines) gemeld te worden aan de promotor/bouwheer. De correcte plaats van schakelaars is de verantwoordelijkheid van de koper. Er zijn geen gordijnkasten voorzien, noch enig ander los of vast binnenmeubilair.
De inkomdeuren van de appartementen zijn in overeenstemming met de brandweervoorschriften. De inkomdeuren worden geschilderd in een kleur die door de architect en de bouwheer wordt bepaald of worden uitgevoerd in HPL.

Wij voorzien voor elk appartement een steellookdeur die de scheiding maakt tussen de hal en leefruimte. Het is een steellookdeur van helder glas. Het is een zachtsluitend pivotsysteem. Ter hoogte van de steellookdeur voorzien we een ingewerkte plint.

In appartementen A3.5, A3.6 en A3.7 is er een houten binnentrap.

## *7 TECHNISCHE INSTALLATIES*
### 7.1 AANSLUITINGEN
Elk appartement heeft een eigen digitale elektriciteitsmeter en een watermeter die zich bevinden in de betreffende bergingen of gemeenschappelijke tellerlokalen. In de appartementen is een aansluiting voorzien voor telecom.
De aansluitingskosten en voorbereidende werken voor elektriciteit, water, warmtepomp en telecomdistributie (eventueel een gemeenschappelijke waterontharder), het plaatsen van de diverse meters en de aansluitingskosten van de riolering zijn ten laste van de koper. Eveneens ten laste van de koper zijn de keuringen van elektriciteit, water, warmtepomp, zonnepanelen en riolering. De kost voor aanleg, aansluiting, voorbereidende werken van de warmtepomp bedraagt 1.500 € en zal apart gefactureerd worden. Een elektrisch laadpaalsysteem voor wagens kan voorzien worden en doorgerekend aan de koper.
Het verbruik van water, elektriciteit, gas en andere nutsvoorzieningen tijdens de uitvoering van de werken is ten laste van de koper. De aannemer zal het verbruik beperken tot wat redelijkerwijs noodzakelijk is voor de uitvoering van de werken en zal zorgzaam omgaan met alle aansluitingen. Eventuele kosten voor tijdelijke aansluitingen, verbruiksmeters zijn eveneens ten laste van de koper, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

### 7.2 CENTRALE VERWARMING
Voor verwarming en sanitair voorzien we een systeem op basis van warmtepompen. In de appartementen gebeurt de warmteafgifte door vloerverwarming. In de berging, inkom- en nachthal wordt géén vloerverwarming voorzien. Indien gewenst kan de vloerverwarming in de volledige wooneenheid geplaatst worden mits goedkeuring van de bijhorende offerte. In geen enkele van de wooneenheden kunnen gashaarden voorzien worden omdat de nutsmaatschappij geen gastoevoer meer levert.

### 7.3 VENTILATIE
Ventilatie van het appartement gebeurt door een ventilatiesysteem type C+. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient die van het type met ingebouwde condensatie te zijn. Dampkappen moeten van het type recirculatie zijn. De ramen hebben roosters zoals de EPB-calculatie voorziet.

### 7.4 SANITAIRE INSTALLATIE
#### *7.4.1 Sanitaire installatie – algemeen*
De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd volgens de normen en voorschriften van het plaatselijke waterbedrijf en de stedelijke verordeningen en hygiënevoorschriften.
De collectoren worden open geplaatst in de berging, boven de plint en zonder omkasting.
Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in dubbelwandige kunststof. De afvoerbuizen, valbuizen en sanitaire kolommen worden in pvc of PE uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren.
Volgens vergunning dienen 25 appartementen aangesloten te worden op regenwaterrecuperatie. Volgende toestellen zullen op regenwater werken: iedere wc, buitenkraan en wasmachine. Appartementen die aangesloten worden op regenwater zijn:
- A0.1 tot en met A0.5
- A1.1 tot en met A1.6
- A2.1 tot en met A2.6
- A3.1 tot en met A3.3
- A1.11 en A2.12
- A2.10 tot en met 2.12

#### *7.4.2 Individuele installatie per appartement*
Voor sanitaire afvoer- en toevoerleidingen wordt uitgegaan van volgende toestellen, overeenkomstig het basisplan van het appartement:
**Toilet**
- Toilet: aanvoer koud water, afvoer
- Handenwasser: aanvoer koud water, afvoer

**Badkamer**
- Bad of douche: aanvoer koud/warm water; afvoer (standaard is een douche voorzien, indien bijkomend gekozen wordt voor een bad, geldt de meerprijs aanvoer koud/warm-leidingen en afvoer.)
- Dubbele of enkele wastafel: aanvoer koud/warm water; afvoer

**Berging**
- Warmtepompunit: aanvoer koud water, afvoer
- Wasmachine: aanvoer koud water, afvoer

**Keuken**
- Spoeltafel: aanvoer koud/warm water, afvoer
- Afwasmachine: aanvoer koud water, afvoer

#### *7.4.3 Sanitaire toestellen voor appartementen*
De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief. De levering en plaatsing van sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren in appartementen zijn berekend op een handelswaarde (excl. btw) van:
- € 3.847,31 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A0.1, A0.2 en A0.3
- € 4.653,86 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A0.5
- € 3.893,31 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A0.6, A1.5, A1.7, A1.12, A2.5, A2.9, A2.11, A2.12, A3.1 en A3.3
- € 3.825,31 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A0.4, A1.1, A1.2, A1.4, A2.1, A2.2 en A2.4
- € 6.048,73 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A1.3 en A2.3
- € 3.409,31 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A1.6 en A2.6
- € 2.972,47 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A1.8, A1.9, A2.7en A2.8
- € 3.893,31 (excl. btw.) voor volgende wooneenheid: A1.10
- € 6.655,38 (excl. btw.) .) voor volgende wooneenheid: A1.11
- € 4.009,31 (excl. btw.) voor volgende wooneenheid: A2.10
- € 3.903,25 (excl. btw.) voor volgende wooneenheid: A3.2
- € 4.653,86 (excl. btw.) voor volgende wooneenheden: A3.4, A3.5, A3.6 en A3.7

Deze bedragen zijn exclusief de douchegoot, die wordt geplaatst door de vloerders.
De standaardhoogte van een toilet kan variëren tussen 40 en 45cm, gemeten vanaf de begane (onafgewerkte) vloer tot onder de wc-bril. Indien de koper een bepaalde wens hieromtrent heeft, is het de verantwoordelijkheid van de koper om dit duidelijk te communiceren en aan te duiden op het sanitair plan.

### 7.5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE
#### *7.5.1 Elektrische installatie – algemeen*
Alle materialen zijn CEBEC-gekeurd, de installatie wordt door een erkend controleorganisme gekeurd. Keuringskosten zijn ten laste van de koper. De elektriciteitsuitrusting is gesplitst in meerdere stroomkringen om overbelasting tegen te gaan. Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen, voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten op de wettelijke aarding onder de fundering. De voedingskabel van het net tot aan de teller en de aansluitingskosten worden voorzien en betaald door de promotor aan de leverancier en nadien gefactureerd aan de koper. Voedingen voor lichtpunten, stopcontacten en schakelaars zijn voorzien volgens onderstaande beschrijving.
Ieder appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter in het tellerlokaal elektriciteit. Het verdeelbord wordt in de berging of hal geplaatst, afhankelijk van het type appartement. Elke koper ontvangt een individuele afrekening van het elektriciteitsverbruik, opgemaakt door de stroomleverancier. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de klantenbegeleiding en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper.
Hier dient wel opgemerkt dat de uitvoeringsplanning en technische haalbaarheid van het project dient gerespecteerd te worden. De elektrische installatie bevat geen verlichtingsarmaturen in de privatieve delen. Enkel de verlichtingsarmaturen op de terrassen is voorzien en worden bepaald door de architect.16
Ook de dataverdeling gebeurt conform de voorschriften van de distributiebeheerder.
De stopcontacten en schakelaars zijn van het type NIKO Original, in standaard witte kleur of gelijkwaardig.
Om akoestische redenen zijn inbouwspots in de betonnen draagvloeren niet toegelaten.

#### *7.5.2 EPB norm en PV-panelen*
Het te behalen E-peil bedraagt volgens de geldende reglementering maximum E20. Op het gemeenschappelijke dak kunnen er zonnepanelen geplaatst worden – het eventuele aantal noodzakelijke panelen wordt bepaald door de EPB-studie. Ieder appartement zal in dat geval beschikken over zijn eigen individuele teller, omvormer en zonnepanelen.

#### *7.5.3 Individuele elektrische installatie per appartement*
De hieronder vermelde configuratie is standaard voor alle appartementen. Als er een verkoopovereenkomst ondertekend is vóór uitvoering van de elektrische installatie, kan de koper desgevallend hiervan afwijken. De standaardhoogte van de stopcontacten bedraagt circa 25-30 cm gemeten vanaf het afgewerkt vloerniveau. Als er geopteerd wordt voor andere afmetingen, zal dit op de individuele elektrische plannen vermeld worden. De standaardhoogte van schakelaars wordt aangehouden tenzij anders vermeld.

Er zal dan door de promotor een lijst met eenheidsprijzen voorgelegd worden, op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer verrekend zullen worden. Eventuele gewenste aanpassingen na uitvoering van de elektrische leidingen zijn enkel mogelijk vóór de uitvoering van de afwerklaag op de draagvloeren en wanden tegen daarbij horende meerprijs.

De volgende elektrische installatie is voorzien per appartement:
**Inkom en/of nachthal**
- 1 lichtpunt, bediend met 2 schakelaars
- Optische rookmelder(s) conform regelgeving
- 1 stopcontact

**Afzonderlijk toilet**
- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar

**Woonkamer**
- 2 lichtpunten, bediend met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 contactdoos UTP/coax
- 1 voeding thermostaat
- 1 binnenpost videofooninstallatie gecombineerd met deurbel

**Keuken**
- 1 dubbel + 1 enkel stopcontact boven het werkblad
- 1 geschakeld stopcontact tegen keukenwand boven werkblad (voor extra verlichting)
- 1 voeding voor stopcontact(en) eiland 1,50 meter kabel
- 1 centraal lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- Voedingen voor keukentoestellen: dampkap, kookvlak met neusdoos, combi-oven, koelkast en vaatwasser

**Hoofdslaapkamer**
- 1 lichtpunt, bediend met 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten
- 1 contactdoos UTP

**Bijkomende slaapkamers**
- 1 lichtpunt, bediend met 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten
- 1 contactdoos UTP

**Badkamer**
- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact aan het lavabomeubel
- 1 enkel stopcontact
- 1 lichtpunt geïntegreerd in spiegel aan het lavabomeubel bediend met 1 schakelaar aan de deur

**Bergruimte**
- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
- 1 dubbel stopcontact voor modem
- 1 enkel stopcontact
- 2 vaste voedingen voor warmtepomp en ventilatiesysteem

**Terras**
- 1 lichtpunt met armatuur (type en positie bepaald door architect), bediend met 1 schakelaar per terras

**Privatieve kelderberging**
- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt met sensor

#### *7.5.4 Gemeenschappelijke delen*
De architecten hebben het verlichtingsconcept van de gemene delen vormgegeven. Alle gemeenschappelijke delen worden maximaal uitgerust met ledverlichting. De verlichting van het trappenhuis wordt in opbouw voorzien. Er komt een noodverlichtingsinstallatie volgens de geldende brandweervoorschriften.

### 7.6 ALGEMENE BEMERKINGEN
De promotor is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren, of eventuele aanpassingen aan de draagstructuur op basis van de stabiliteitsstudie.
Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover die vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.
De promotor behoudt zich het recht voor om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene. Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden

zijn door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen ...), bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren.
Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. De technische en eventuele financiële impact van deze wijzigingen dient binnen de uitvoeringsplanning afgerond te worden. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een extra plaatsingskost zal worden aangerekend. Bepaalde wijzigingen van afwerking en/of wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen, zijn niet mogelijk. Alle meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaande en tijdige goedkeuring door de koper.
Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer en deze staat dit toe, dan zal de koper 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. De resterende 30% zal aangerekend worden in een laatste betalingsschijf meerwerken. Dit kan enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.
Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door bv. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via wijzi werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering. De bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.
Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper over 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. Wijzigingen aan dragende wanden en wanden van de technische schachten zijn niet mogelijk. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement aan hem verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.
De promotor stelt een klantenbegeleider aan.

### *7.6.1 Aanvullende uitvoeringsbeschrijving*

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Enkel de posten beschreven in dit lastenboek zijn voorzien in de prijsberekening. Eventuele afwijkingen van de beschrijvingen vermeld in dit lastenboek zijn enkel van toepassing als ze in een contractbijlage worden vermeld en verrekend. Gedurende de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details. De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de promotor of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen.
Bij de voorlopige oplevering van het gebouw wordt steeds een onderhoudsboekje afgegeven met bijkomende tips. Het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator en het EPB-dossier worden binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering afgeleverd. Deze dienen door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het gebouw.
De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat ook in voor de opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

### *7.6.2 Plannen*

De plannen van het appartement die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter-expert. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan afwijken van de gedigitaliseerde 3D-beelden.
De bruto verkoopbare oppervlakte van een appartement betreft de oppervlakte van elke woonverdieping gemeten langs de buitenomtrek van de buitenwanden (gevel) enerzijds en tot het hart van de woningscheidende wanden anderzijds en met een vrije hoogte ≥ 180 cm. De bruto verkoopbare oppervlakte omvat ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers, bergingen en circulatieruimte.

### *7.6.3 Materialen en handelswaardes*

De klantenbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes. Wanneer wijzigingen en/of keuzes voor een derde keer dienen te worden herzien, kan een forfaitaire vergoeding van € 250,00 (excl. btw) aangerekend worden. Dit bedrag dekt het extra uurloon en de administratieve kosten om deze wijzigingen te verwerken.
De koper dient zich te schikken naar de algemene planning der werken om deze besprekingen te voeren. Alle eventuele wijzigingen dienen met de bouwheer of zijn afgevaardigde besproken te worden. Alle documenten dienen voor uitvoering ondertekend te worden.
De definitieve aansluitingen zullen door de verkoper aangevraagd worden door middel van een volmacht van de koper. Zo niet dient de koper zijn aansluitingen zelf aan te vragen. Deze volmacht wordt overgedragen bij de ondertekening van het lastenboek. De nutskosten, de aanlegkosten en keuringen worden apart aangerekend in een slotfactuur.

### *7.6.4 Bijkomende opmerkingen*

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten heeft het document naar keuze van de promotor prioriteit. De plannen zijn opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische 'ruwbouw'-afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Minimale afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing. Het is in uw eigen belang dat u de materiaalkeuzes binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren.



Eventuele aanduidingen en/of omschrijvingen van meubilair en materialen op de plannen zijn louter ter informatie om een beeld te geven van de mogelijke inrichting en afwerking. De meubels zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen.
De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van een van de merken die in dit bestek bij wijze van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften.
Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (bv. muren van technische kokers, kleurwijzigingen, materiaalwijzigingen ...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.
Het is verboden om constructies aan of op de terrassen te plaatsen/te bevestigen zonder voorafgaand akkoord van de Vereniging van Mede-Eigenaars. De terrassen zijn niet uitgerust om zware lasten te dragen zoals jacuzzi's en zwembaden. Schade door zulke ingrepen zijn dan ook niet ten laste van de bouwheer, architect of ingenieur.
Om veiligheidsredenen is het verboden om de werf te betreden zonder begeleiding van de klantenbegeleider, projectleider of promotor. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op eigen risico, waarbij de koper geen verhaal kan uitoefenen tegen de verkoper/bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Er wordt per appartement twee werfbezoeken georganiseerd na de chape- en pleisterwerken. Opmetingen door eigen aannemers zoals een schilder of maatwerk, moeten tijdens dit bezoek gebeuren of kunnen plaatsvinden na voorlopige oplevering.

### 7.7 VERZEKERINGEN EN RISICO OVERDRACHT

De bouwpromotor- verkoper zal de ABR-verzekeringspolis onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, etc. gedurende de duur van de bouwwerken tot aan de voorlopige oplevering. De premies van deze polis zijn ten laste van de bouwpromotor. De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden. De gemeenschap van eigenaars dient vanaf de voorlopige oplevering zelf de nodige verzekeringen af te sluiten.

### 7.8 TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Het in gebruik nemen van een deel of het geheel van technische installaties voor oplevering ontheft de bouwpromotor-verkoper van diens aansprakelijkheid ten aanzien van de wettelijke garanties van de betreffende installaties. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor- verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

## *8. BETALINGEN*

### 8.1 APPARTEMENTEN

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:
A. Bij het tekenen van de verkoopovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom
B. Bij het verlijden van de akte: de grondwaarde + registratiekosten op de grond met aftrek van de al betaalde voorschotsom + de notariskosten en deelnamekosten in de basisakte. Het tot dan uitgevoerd percentage bouwwaarde verhoogd met de btw.
C. Het saldo van de bouwprijs
• I. Kelderplaat 15%
• II. Vloerplaat GVL 10%
• III. VD1 10%
• IV. VD2 10%
• V. VD3 10%
• VI. Dak 10%
• VII. Buitenschrijnwerk 5%
• VIII. Leidingen 5%
• IX. Chape 5%
• X. Pleister 5%
• XI.Vloeren 5%
• XII. Binnenschrijnwerk + keukens 5%
• XIII. Afrekening + niet gevorderde meerwerken bij VO en voor ingebruikname 5%

Uitgevoerde meerwerken worden tussentijds gefactureerd.
De notariële akte zal verleden worden door notaris Peyls te Tongeren, eventueel met tussenkomst van een tweede notaris gekozen door de koper, wetende dat de aanduiding van een tweede notaris geen verhoging van de kosten met zich meebrengt. De bouwprijs is voor herziening vatbaar in overeenstemming met de wettelijke herzieningsclausule op basis van de extreme stijging van loonkosten en materiaalprijzen. Dit is uiterst zeldzaam en zal steeds gestaafd moeten worden.

### 8.2 HANDELSPAND/BUREELRUIMTE

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:
A. Bij het tekenen van de verkoopovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom
B. Bij het verlijden van de akte: de grondwaarde + registratiekosten op de grond met aftrek van de al betaalde voorschotsom + de notariskosten en deelnamekosten in de basisakte. Het tot dan uitgevoerd percentage bouwwaarde verhoogd met de btw.
C. Het saldo van de bouwprijs
1. C. Het saldo van de bouwprijs
• I. Kelderplaat 15%
• II. Vloerplaat GVL 15%
• III. VD1 15%
• IV. VD2 15%
• V. VD3 15%
• VI. Dak 10%
• VII. Buitenschrijnwerk 5%
• VIII. Leidingen (1 afvoer en 1 toevoer) 5%
• IX. Afrekening + niet gevorderde meerwerken bij VO en voor ingebruikname 5%

Uitgevoerde meerwerken worden tussentijds gefactureerd.
De notariële akte zal verleden worden door notaris Peyls te Tongeren, eventueel met tussenkomst van een tweede notaris gekozen door de koper, wetende dat de aanduiding van een tweede notaris geen verhoging van de kosten met zich meebrengt. De bouwprijs is voor herziening vatbaar in overeenstemming met de wettelijke herzieningsclausule op basis van de extreme stijging van loonkosten en materiaalprijzen. Dit is uiterst zeldzaam en zal steeds gestaafd moeten worden.

### 8.3 VERPLICHTINGEN DER PARTIJEN

De verkoper is verplicht het appartement/handelspand te leveren, bij het ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en volledige betaling van de koopsom door de koper, inclusief meerwerken en nutsvoorzieningen. De koper heeft de verplichting het onroerend goed in ontvangst te nemen en er de prijs voor te betalen overeenkomstig art. 1582, 1650 en volgenden van het BW. De koper zal de woning niet in bezit nemen voordat de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van de woning wordt een PV van voorlopige oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide

partijen en de architect. Hierna worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woning, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.
Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. De oplevering gebeurt door de architect samen met de promotor en de eigenaar. Een jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

**8.4 HANDELSWAARDE**

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan: 'de particuliere toonzaal verkoopprijzen' in de gebruikelijke handel. Bij het geheel en/of gedeeltelijk niet uitvoeren van bepaalde werken door de bouwheer ten gevolge van een gewijzigde keuze door de koper, zullen de verrekende eenheidsprijzen aan kostprijs gebeuren aangezien bij de prijsbepaling van het woning rekening gehouden werd met onze gebruikelijke aankoopkortingen voor het volledige project.
Dit kan alleen in de mate dat de aannemer/bouwheer/architect hiervoor zijn akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ter financiële laste van de koper.
Ingeval het BTW-tarief van 6 % van toepassing zou zijn volgens de geldende maatregelen, zullen de basisprijzen van de particuliere handelswaarden van de materialen exclusief BTW 21 % gehandhaafd blijven.

**8.5 WAARBORG**

De verkoper levert een 100% voltooiingsgarantie verstrekt door een erkende financiële instelling. Aan al de wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt volstaan.
De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het gebouw nieuw is en dat er zich lichte algemene zettingen kunnen voordoen waardoor zich lichte barsten kunnen vertonen. Deze zijn inherent aan een nieuwbouw en noch de bouwheer, noch de aannemer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden.
De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de eventuele schade teweeggebracht door vroegtijdige schilderwerken of behangwerken door de kopers.

## 9. BIJKOMENDE OPMERKINGEN

Het is in uw eigen belang dat u de materiaalkeuzes binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren.

Eventuele aanduidingen en/of omschrijvingen van meubilair en materialen op de plannen zijn louter ter informatie om een beeld te geven van de mogelijke inrichting en afwerking. De meubels zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen.

De indienststelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle-instantie. Deze keuring is ten laste van de aannemer.

Eveneens zijn alle boetes ten gevolge van het niet naleven van de sociale zekerheid wetgeving, ten laste van de aannemer alsook de boetes voor het niet behalen van de vooropgestelde EPB-eisen.

Als op verzoek van de koper, niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak, ...) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de verkoper worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de koper zelf in te staan voor keuring en indienststelling van de sanitaire installatie.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van een der merken die in dit bestek bij wijze van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften. Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (bv. muren van technische kokers...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

## 10. HANDELSPAND/ BUREELRUIMTE

In het project worden vijf afzonderlijke handelspanden/bureelruimten voorzien. Deze bevinden zich op het gelijkvloers. Deze panden wordt bovendien casco opgeleverd, waardoor de koper de volledige inrichting op maat en naar wens kan laten uitvoeren. (Als de koper een gedeeltelijk of volledig afgewerkt handelspand wenst aan te kopen, zal een gespecifieerd lastenboek opgesteld worden en zullen meerwerken hierin opgenomen worden.)
Concreet betekent dit dat er aan de binnenzijde van het handelspand geen afwerkingen voorzien worden: er is geen afwerking boven op de betonnen draagvloer, de plafonds worden niet afgewerkt en de niet-dragende binnenwanden worden niet geplaatst.
De nieuwgebouwde buitenmuren zijn wel geïsoleerd maar worden langs binnen niet bepleisterd. Het plafond wordt ook niet gepleisterd.
Er worden geen technische installaties geplaatst in het handelspand, met uitzondering van deze die expliciet vermeld worden in dit deel van het lastenboek vanaf punt 10.
De toegangsdeur is voorzien van een veiligheidscilinder met meerpuntssluiting, een kruk aan de binnenkant en een vaste greep aan de buitenkant.

### 10.1 MATERIALISATIE VAN HET HANDELSPAND

***10.1.1 BINNENWANDEN, PLAFONDS EN PLEISTERWERK***

Enkel de dragende wanden worden geplaatst. Deze worden niet afgewerkt. De plafonds worden niet verder afgewerkt.

***10.1.2 VLOERAFWERKING EN -OPBOUW***

Er is boven op de betonnen draagvloeren geen verdere afwerking voorzien. Er dient door de Koper rekening gehouden te worden met de voorwaarden die gesteld worden op het vlak van akoestiek en thermische isolatie.

***10.1.3 BUITENSCHRIJNWERK***

Er is gekozen voor grote aluminium, thermisch performante ramen in overeenstemming met de isolatie- en luchtdichtheidseisen, opgelegd door de EPB-verslaggever. De toegangsdeur tot het handelspand, zal ook in aluminium worden uitgevoerd. De draairichting van het buitenschrijnwerk is aangeduid op de verkoopplannen.

***10.1.4 ROOKMELDERS***

Elke unit beschikt over een autonome optische rookmelder, conform de wettelijke bepalingen. De Koper dient de brandweervoorschriften van de bouwvergunning of uitbatingsvoorschriften te volgen.

***10.1.5 SANITAIRE INRICHTING***

Voor het handelspand is een afzonderlijke teller voorzien in het ondergrondse tellerlokaal. Er wordt door de verkoper geen sanitaire installatie geplaatst.
De aanvoerleiding tussen de individuele waterteller en het handelspand wordt door de Verkoper geplaatst (DN25). Ook wordt één centrale afvoerleiding voorzien.

***10.1.6 ELEKTRISCHE INRICHTING***

Het handelspand krijgt een eigen teller van de nutsmaatschappij opgesteld in het ondergrondse tellerlokaal.

***10.1.7 VENTILATIE***

Deze installatie dient volledig door de Koper te worden geplaatst.

***10.1.8 VERWARMING***

Deze installatie dient volledig door de Koper te worden geplaatst. De Koper van het handelspand zal zich moeten richten tot de randvoorwaarden opgelegd in de EPB-startverklaring.

***10.1.9 TOEGANKELIJKHEID***

Met één sleutel kan de eigenaar de toegangsdeur van het handelspand eenvoudig ontgrendelen. Ook de belangrijkste gemeenschappelijke toegangsdeuren van het gebouw kunnen met deze sleutel geopend worden. Per handelspand zijn er drie sleutels voorzien. Indien men een parkeerplaats aankoopt, ontvangt men één afstandsbediening die toegang geeft tot de kelderverdiepingen.

***10.1.10 KELDERBERGING***

Er is een mogelijkheid om een berging aan te kopen in de ondergrondse verdieping. De berging is voorzien van een lichtpunt met sensor en een stopcontact. De deur van de berging is een vlakke schilderdeur met een houten omlijsting met deklijst in mdf voorzien van een deurkruk en een cilinderslot. Het geheel wordt geschilderd.

***10.1.11 ONDERTEKENING***

Dit lastenboek werd opgemaakt op dinsdag 3 juni 2025 en het bevat 20 genummerde pagina's. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld. Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden vervat in de verkoopovereenkomst , dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.

Datum:

Ondertekening:

"Gelezen en goedgekeurd"
Voor de verkoper-bouwer,

"Gelezen en goedgekeurd"
Voor de koper(s) – opdrachtgever,

So
Real
estate

Een realisatie van:
**So Real** BV

Luikersteenweg 227, 3500 Hasselt, België
R.P.R. Antwerpen, afdeling Hasselt btw BE0745 880 213
IBAN: BE12 0018 8437 0092
Tel. + 32 475 22 27 22 • info@soreal.be • **www.soreal.be**