

A faded background image of a modern building's courtyard. The building has a light-colored facade with large arched windows and a central arched entrance. A paved courtyard leads to the entrance, flanked by greenery and a large tree on the right. Two people are visible near the entrance.

HOEVE BRONE

*beyond* **imagination!**

---

## *Het bruist opnieuw in Hoeve Brone in Koninksem*

Midden in de groene rand rond de oudste stad van België ligt Koninksem, een deelgemeente van Tongeren. Omgeven door akker en weiland vormt de voormalige Bronehoeve op de Koninksemstraat de ideale setting voor een herbestemmingsproject. So Real vertaalt de oude glorie van de vierkantshoeve in hedendaagse en stijlvolle wooneenheden en versterkt de buurt met een bijkomend – en verbindend – nieuwbouwproject.

Koninksem ligt op een boogscheut van het levendige Tongeren. In die stad ontdek je onder meer het Gallo-Romeins Museum, de Onze-Lieve-Vrouwe-basiliek én het Teseum. En ook de culinaire liefhebber vindt hier een waardige ondergrond.

In Koninksem zelf ontdek je enkele restanten van weleer. Denk maar aan de tumulus van Koninksem, een indrukwekkende Gallo-Romeinse grafheuvel, en de ingetogen Sint-Servaaskerk. Project Brone ligt op het ideale kruispunt tussen de stad, het natuurlijke groen en de verbinding van de E314 richting Brussel en Luik.



**HOEVE BRONE**  
KONINKSEM TONGEREN

---



# *Waardige herbestemming*

Vierkantshoeve Brone is een begrip in Koninksem. De unieke setting, die een mooi plekje veroverde op de inventarislijst van waardevolle gebouwen als bouwkundig erfgoed, dateert van 1827 en herbergt heel wat authentieke elementen. Die neemt So Real mee in de architectuur van het project, waarbij wooncomfort en privacy vooropstaan. Met 30 wooneenheden krijgt het ambitieuze project vorm in het historische gebouw van de hoeve én twee nieuwe gebouwen ten zuidwesten. Met 36 ondergrondse parkeerplaatsen mikt het project op een vlotte mobiliteit en comfort voor bewoners én bezoekers.

De Brone baadt in rust en privacy: elke wooneenheid beschikt over een eigen, goed georiënteerd terras en een private parkeerplaats. Aansluitend aan de woonruimte hebben de meeste eenheden ook nog een privétuin, afgeschermd door onderhoudsvriendelijke hagen.



## *Hoeve Brone geeft geheimen prijs*

De voormalige hoeve bestaat uit dertien wooneenheden op de resterende verdiepen. De gevel wordt minimaal invasief opengetrokken voor dankbaar natuurlijk daglicht en inpandige terrassen. Bij elke verandering staat het respect voor het historische karakter van het gebouw centraal. De woonegelegenheden mikken op een aantrekkelijke bewonersmix met één, twee of zelfs drie slaapkamers en beschikken allemaal over een ruime living en keuken.



**HOEVE BRONE**  
KONINKSEM TONGEREN

## *Historische hoeve*

Op het terrein naast de Brone rijzen twee nieuwe gebouwen uit de assen van het verleden, samen goed voor zeventien gloednieuwe stekjes. Er is keuze tussen één-, twee- of drie-slaapkamerappartementen met uiteenlopende oppervlaktes en budgetten. Met de broodnodige aandacht voor rolstoelbewoners- en bezoekers beschikken deze appartementen over een ruim terras en/of tuintje in het verlengde van de rustige omgeving. De verticale circulatie trekt het project door tot in de ondergrondse parkeergarage.

8



## *Natuurlijke materialen voor een sfeervolle uitstraling*

Om de warme hoeve en de groene omgeving te accentueren, gebruikt het bouwproject natuurlijke materialen in de afwerking. Van genuanceerd roodbruin voor de dakpannen tot warmgrijs metaal en natuurlijk vergrijsd hout voor schrijnwerk en poorten. Het historische volume krijgt een nieuwe kaleillaag. De beeldbepalende pleingevel wordt uitgerust met houten schrijnwerk en de overige gevels baden in warmgrijs aluminium. Aangevuld met streekeigen beplanting van bomen, hagen, planten en bloemen, vormen de tuinen het rustelement van dit project. Het groen verzorgt de overgang tussen publiek en privaat, verzacht de architectuur en versterkt het landelijke karakter van de omgeving en de voormalige hoeve.



## *Energiebewuste focus op comfort*

So Real zet sterk in op het BEN-wonen, verwijzend naar het 'bijna energieneutrale' karakter van het nieuwe project in Koninksem. Dat wil zeggen dat de energie voor verwarming, ventilatie en warm water hoofdzakelijk steunt op groene energiebronnen. Daarmee spitst het project zich toe op een aangenaam comfort voor de bewoner en draagt het zijn steentje bij aan belangrijke ecologische doelstellingen.

Om nog extra in comfort te voorzien, kan de klant ook terugvallen op vakmanschap en maatwerk. Specifieke wensen tovert So Real om in tastbare interieurelementen. De interieurarchitect van project Brone gaat graag aan de slag met de woondromen van de klant. Denk maar aan bijkomende maatkasten of een aangepaste indeling van een uitgetekende ruimte.

## *Koning te rijk in Koninksem?*

Past het pittoreske Koninksem in je toekomstvisie? Dan informeren we je graag over alle details van het boeiende Brone-project en visualiseren we de mogelijkheden voor jou. Want woondromen ondersteunen we héél graag. Contacteer ons via +32 475 222 722 of [info@soreal.be](mailto:info@soreal.be). Op zoek naar een ander pareltje? Grasduin dan eens door ons projectenaanbod op [www.soreal.be](http://www.soreal.be).



**HOEVE BRONE**

KONINKSEM TONGEREN

Project Brone past volledig in het overheidsbeleid om bestaande panden te herbestemmen. De voordelige btw-voet van 6% ondersteunt dit project hierin. Hierdoor is de koper verzekerd van een gunstige financiële regeling. Verder moet de nieuwe woning gedurende vijf jaar de enige en eigen woning van de bouwheer of koper zijn. Alsook spreken we over een maximale bewoonbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> over het volledige Belgische grondgebied en geldt de gunstige regeling tot 31 december 2023. Niet zeker of je in aanmerking komt voor het verlaagde tarief? We zoeken het graag voor je uit.



**HOEVE BRONE**  
KONINKSEM TONGEREN

## *Duurzaamheid*

### *Met oog op de toekomst*

Om het oude karakter van de historische site – met het nodige respect – om te zetten in iets nieuw, maken we graag gebruik van de nieuwste technieken. So Real zet op dat vlak elke dag een stapje verder en drukt zo een duurzame stempel op de hoeve. En dat met het oog op betaalbaar comfort voor iedereen.

12

### *Innovatieve technieken*

De sterkte van So Real? We nemen graag het voortouw op het vlak van duurzaamheid en comfort. De Bronehoeve herbergt in die lijn innovatieve warmtepompen. Geen sinecure om deze techniek toe te passen in herbestemmingsprojecten, maar een absolute must voor So Real. Zo zorgen we voor een zuinig, duurzaam en bijzonder comfortabel systeem om de woningen te verwarmen en om sanitair warm water te genereren. De toekomst van verwarmen komt hier in warm contact met het charmante karakter en het verleden van de oude Bronehoeve.

En nog af te vinken op het duurzame renovatielijstje: zonnepanelen en elektrische laadpalen. Met het oog op de toekomst is het een evidentie om beide onderdelen in het project te verwerken. Een duurzaam hoogstandje dus in de deelgemeente van de oudste stad van België. Zo schrijven we op onze manier toch een beetje geschiedenis ...





*beyond  
imagination!*

## Welkom bij So Real

The Residence in Geraardsbergen, Hoeve Brone in Koninksem, Tongers Veld in Tongeren of Foresta 75 in Sint-Genesius-Rode. Deze en meer projecten weerspiegelen onze filosofie: bij So Real maken we woondromen waar. Zonder enige toegeving op kwaliteit, zonder onduidelijke kleine lettertjes die we zelf zo vervelend vinden, zonder gedoe. Wél met oprechte aandacht voor wat jij wil in je toekomstige woning. Dit alles dankzij onze jarenlange expertise in de sector gecombineerd met oog voor duurzaamheid, energiezuinigheid en mobiliteit. Ons doel? Voor jou een woning bouwen waar je iedere dag opnieuw écht thuiskomt. In jouw woondroom. Dus, hoe kunnen we je helpen? Wij staan alvast voor je klaar:

Ilse: sales / bestuurder



Dirk: prospectie / bestuurder



Joke: financiën / bestuurder



Herwig: fiscaliteit / bestuurder



Sara: accountmanager / klantenbegeleiding



Jonathan: projectleider



Elisa: office management / social media manager



**Ilse:** Jouw eerste contactpersoon voor iedere vraag, groot of klein én vooral: jouw baken van rust. Omdat ze, dankzij een ruime ervaring in de bouw én haar communicatieskills, steeds het hoofd koel houdt. En bijna net zo blij met jouw woning is als jij dat bent!

**Sara:** Bij So Real gaan we voor die extra mile, voor precisie en kwaliteit tot op de millimeter. Precies waar Sara blij van wordt. Zij begeleidt je dan ook graag in je keuzes, waakt erover dat de puntjes wel degelijk op de i worden gezet én geniet van de uitdagingen die ze onderweg – met de glimlach – tackelt.

**Jonathan:** Leveranciers en aannemers bij de les houden, onvoorziene omstandigheden ombuigen naar een optimale oplossing, de timing nauwgezet in het oog houden. Jonathan teert op zijn uitgebreide ervaring in de bouw om jouw droomproject te realiseren.

**Dirk:** Een project realiseren op een bijzondere site van Foresta? Dat is niet alleen jouw woondroom. Dirk heeft een voorliefde voor historische sites en gaat er maar al te graag naar op zoek.

**Joke en Herwig:** Als administratieve duizendpoot zorgt Joke ervoor dat de interne administratie vlekkeloos verloopt. In haar werk vormt ze een hecht team met Herwig, die gespecialiseerd is in het financiële luik van onze organisatie.

**Elisa:** Dit administratieve talent is een onmisbare schakel bij So Real. Zij zorgt ervoor dat iedereen op de werkvloer optimaal kan presteren.

Neem voor meer informatie contact op met ons ervaren team via **+32 475 222 722**, [info@soreal.be](mailto:info@soreal.be) of [www.soreal.be](http://www.soreal.be).

Volg ons op: [www.facebook.com/soreal.be](https://www.facebook.com/soreal.be) [@soreal.be](https://www.instagram.com/soreal.be)



## ARCHITECTEN MET EEN NEUS VOOR KARAKTER.

Onze partner in crime voor dit project? Architectenbureau Michel Janssen uit Tongeren. Een hecht team van toparchitecten met als rode draad: een persoonlijke aanpak, een nauwe opvolging én directe communicatie. In die waarden matchten onze bureaus onmiddellijk. Het project Bronehoeve in Koninksem valt dus met een gerust hart onder de professionele en enthousiaste vleugels van het team van Michel.

### Tongerse wortels

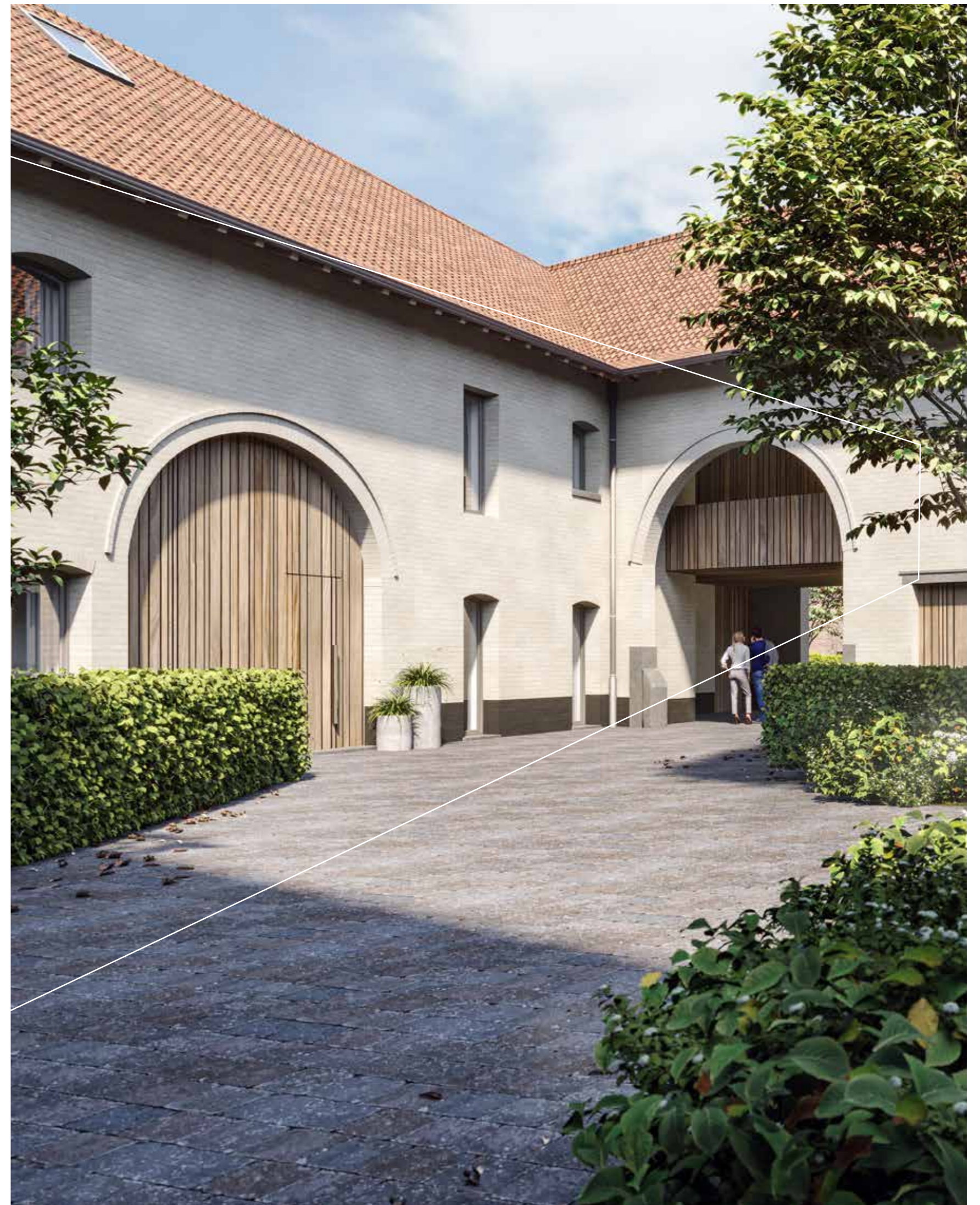
Het familiale architectenbureau – met diepe wortels in de Gallo-Romeinse

stad sinds 1966 – heeft een neus voor projecten met karakter. Ook de Onze-Lieve-Vrouwebasiliek in Tongeren en de Rijkswachtkazerne van Hasselt namen zij onder vakkundige handen. De link met de Bronehoeve is onmiskenbaar: het bureau kent Tongeren op zijn duimpje en heeft een gezonde fascinatie voor de dualiteit tussen oud en nieuw. Een partner die ons én het project voor de volle 100% begrijpt.



Michel Janssen  
Achtthiende Oogstwal 1/bus 5  
3700 Tongeren

info@micheljanssen.be  
+32 (0)12 23 37 08  
www.micheljanssen.be



# SO REAL & MIRABLAU: EEN ECHT PARTNERSHIP OP JOUW MAAT.

Mirablau, een van onze waardevolle partners, realiseert een interieur op maat van jouw woonst en smaak. Verkiest je een moderne, klassieke of landelijke stijl? Elk interieur verdient de nodige aandacht en liefde. Als extra service - op maat en volgens jouw budget - helpt So Real je het interieur en de woonambiance van je dromen te creëren. Samen met Mirablau begeleiden en ontzorgen we je dan van a tot z.

Benieuwd naar de mogelijkheden?

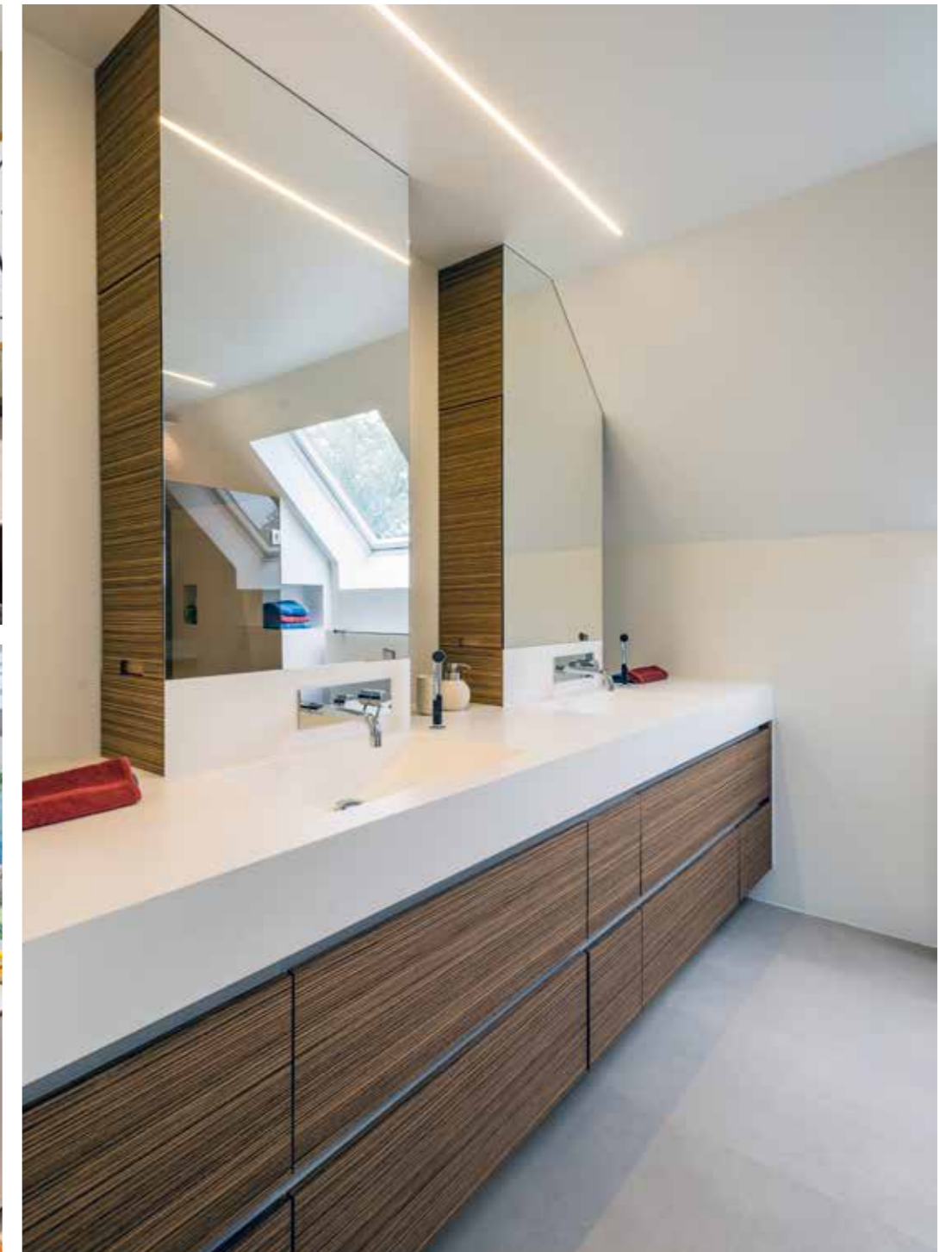
Dan werken we met plezier een voorstel voor je uit.

- Ontwerp, uitvoering, follow-up, steeds in combinatie met onze finishing touch
- Advies en knowhow van getalenteerde ontwerpers, designers en stylisten
- Inrichting, functioneel en esthetisch
- Transparante werkwijze
- Het combineren van eventueel bestaand en nieuw meubilair
- Creëer het ultieme thuisgevoel met onze collecties van meubelen, verlichting en zelfs kunstobjecten
- Wij plannen, voeren uit, volgen op en zorgen voor dat tikkeltje meer!

Mirablau  
Maastrichterstraat 418  
3740 Bilzen (Mopertingen)

info@mirablau.be  
+32 (0)89 50 24 86  
www.mirablau.be

Openingsuren:  
Dinsdag - vrijdag 9u-12u & 13u-17u  
Zaterdag 10u-16u  
Zondagen op afspraak





20

# 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 Kortesseem is de keukenspecialzaak 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](http://www.kookhuis.be) voor meer informatie.

Het Kookhuis  
Hasseltsesteenweg 151  
3720 Kortesseem

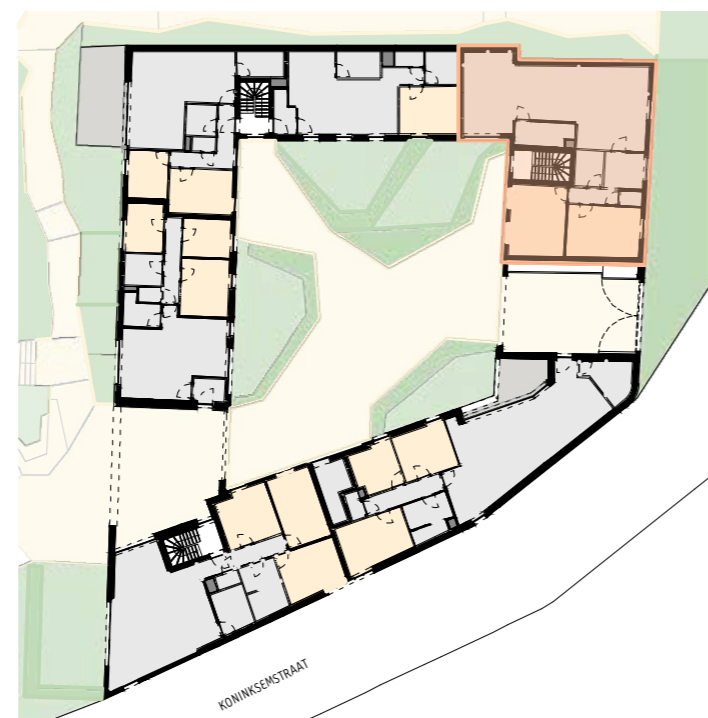
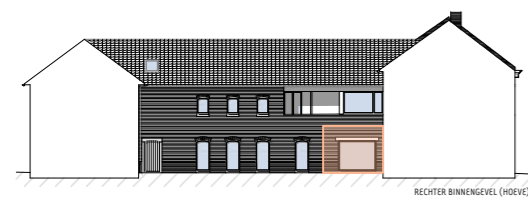
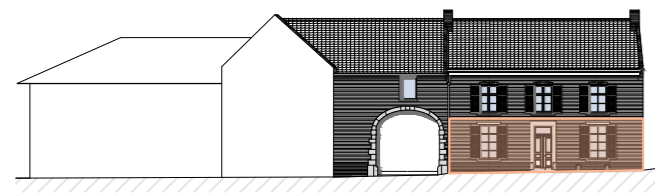
[info@kookhuis.be](mailto:info@kookhuis.be)  
+32(0)11 24 60 40  
[www.kookhuis.be](http://www.kookhuis.be)

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



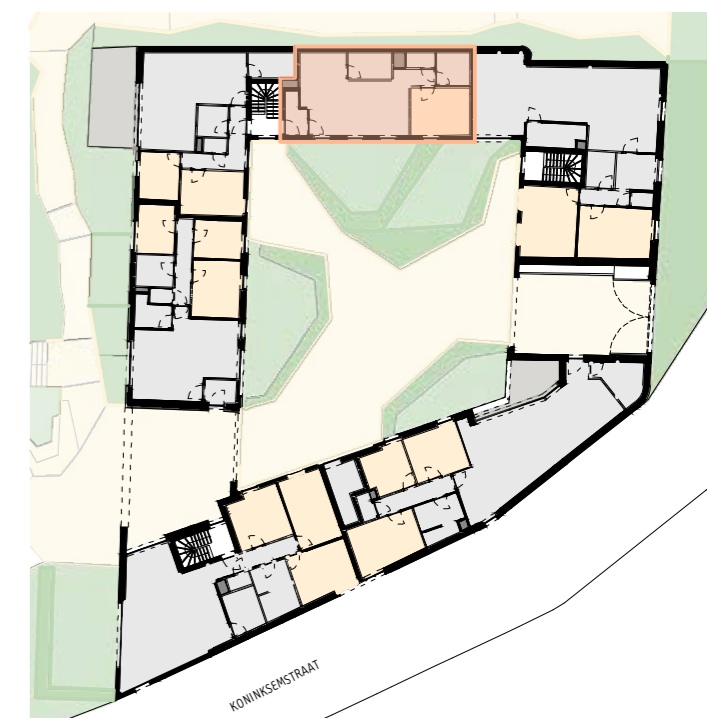
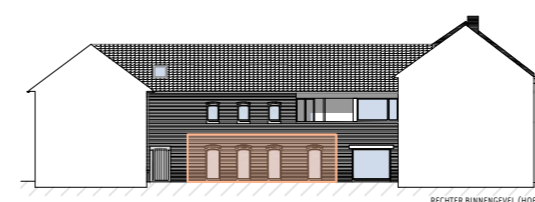
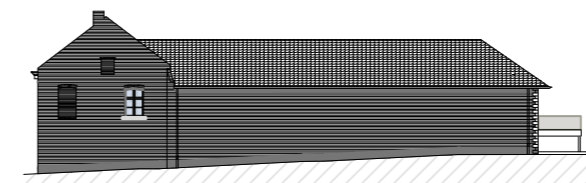
# APP H0.1

Bruto opp: 137,24 m<sup>2</sup>  
Terras: 30,95 m<sup>2</sup>

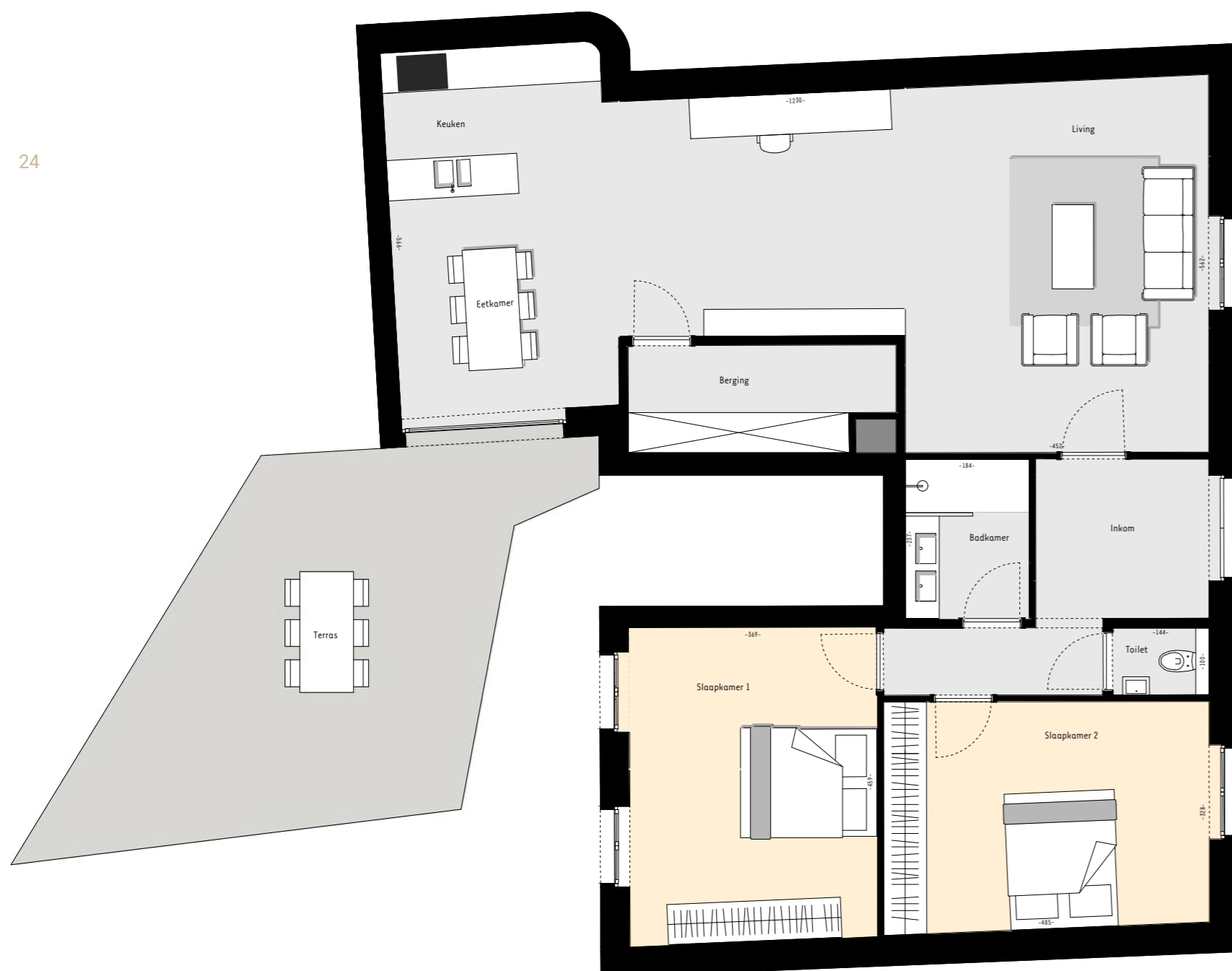


# APP H0.2

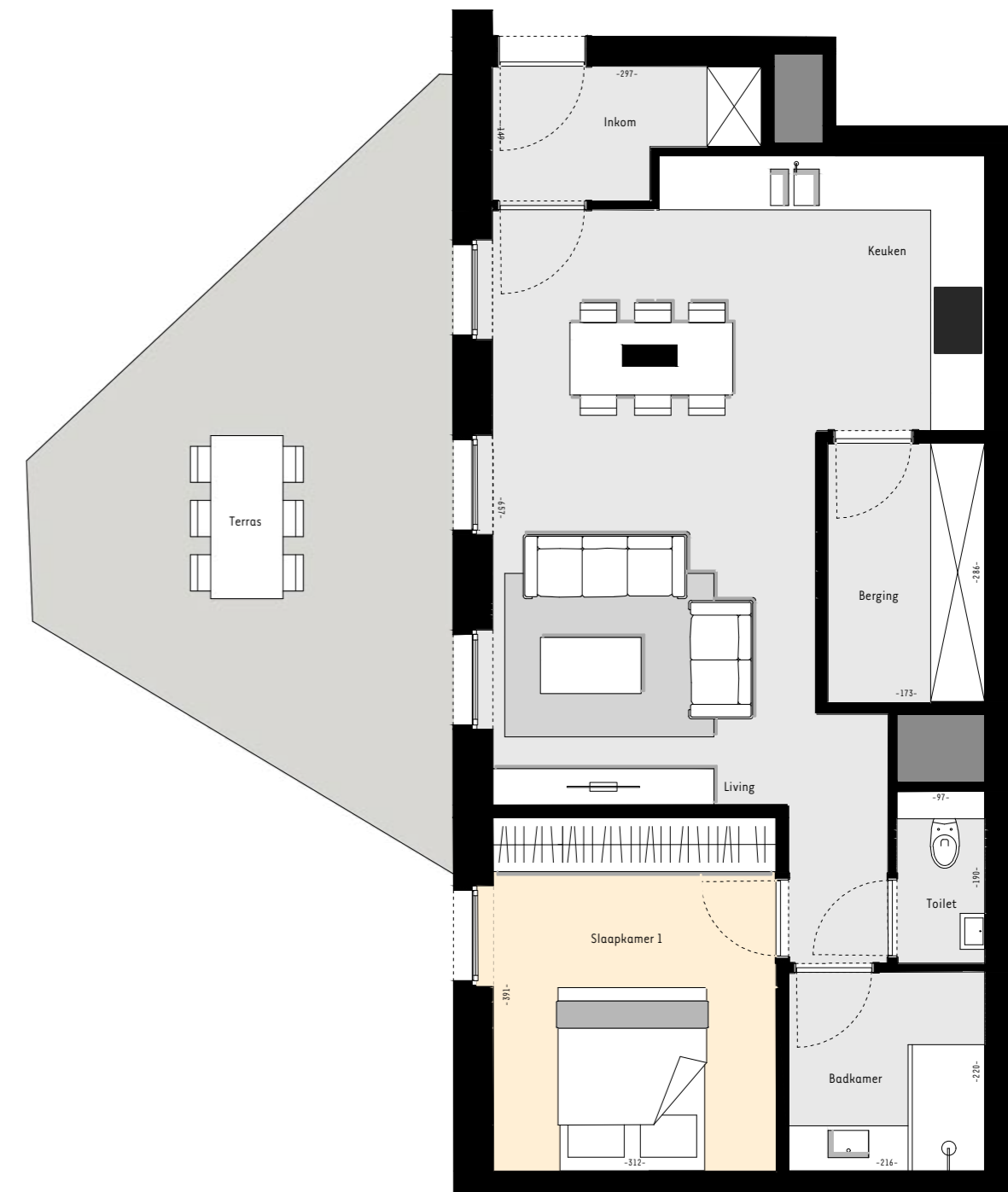
Bruto opp: 76,79 m<sup>2</sup>  
Terras: 25,20 m<sup>2</sup>



24

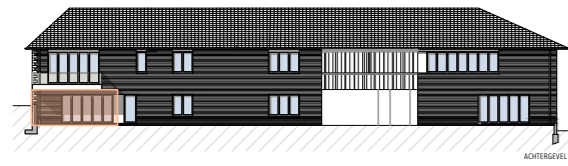
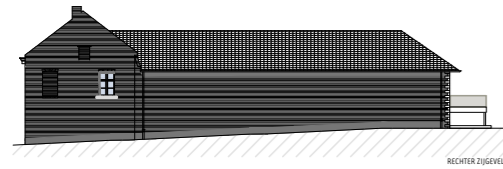


25



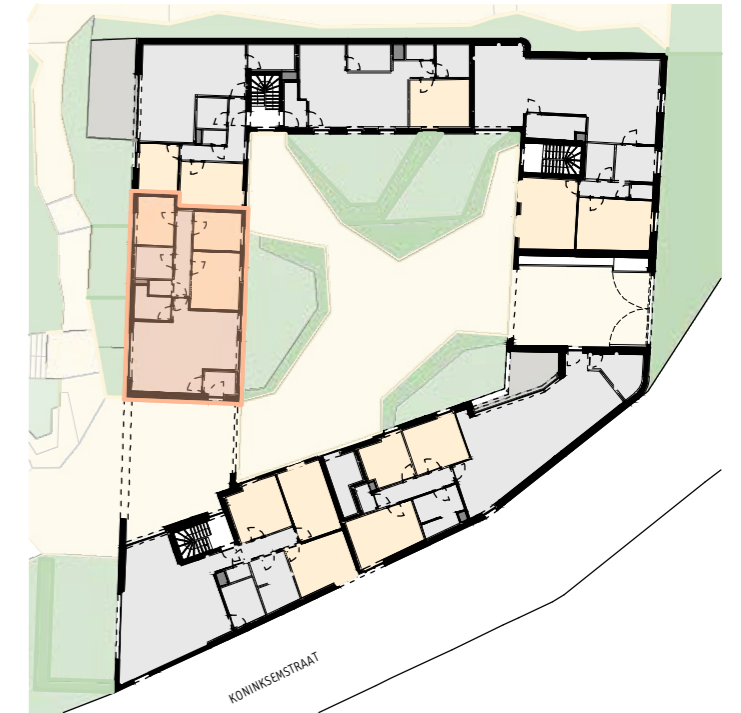
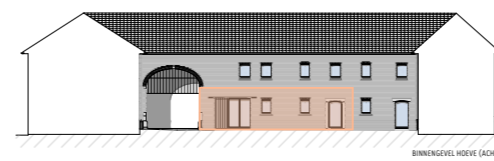
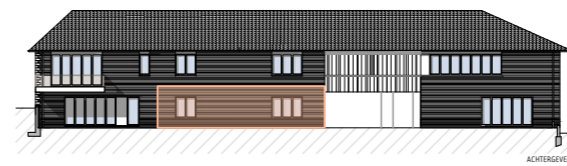
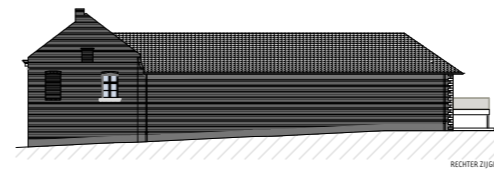
# APP H0.3

Bruto opp: 90,88 m<sup>2</sup>  
Terras: 19,92 m<sup>2</sup>



# APP H0.4

Bruto opp: 101,91 m<sup>2</sup>  
Terras: 31,12 m<sup>2</sup>

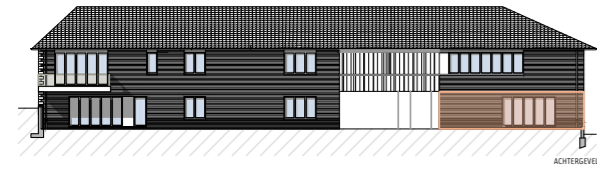


# APP H0.5

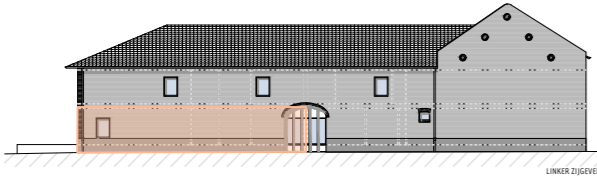
Bruto opp: 132,42 m<sup>2</sup>

Terras: 12,07 m<sup>2</sup>

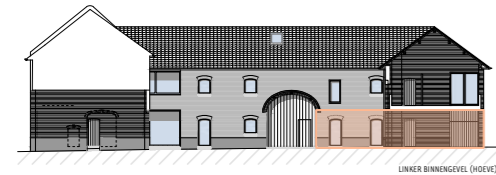
Tuin: 23,97 m<sup>2</sup>



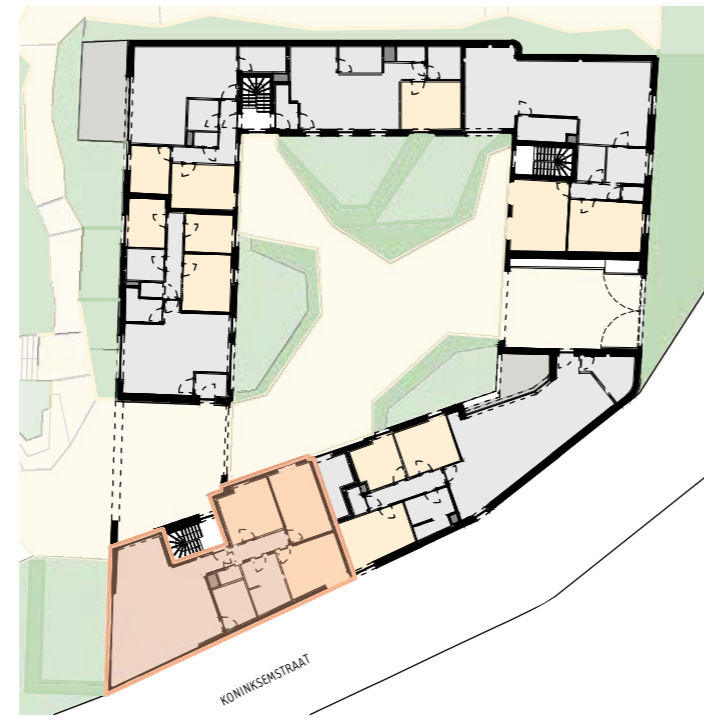
ACHTERGEVEL



LINKER ZIJKANT



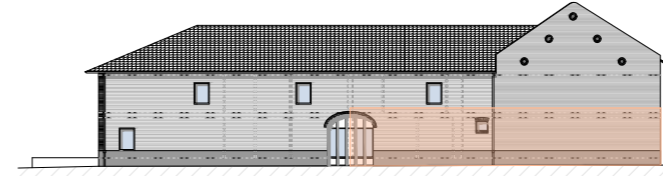
LINKER BINNENGEVEL (HOEVE)



# APP H0.6

Bruto opp: 136,91 m<sup>2</sup>

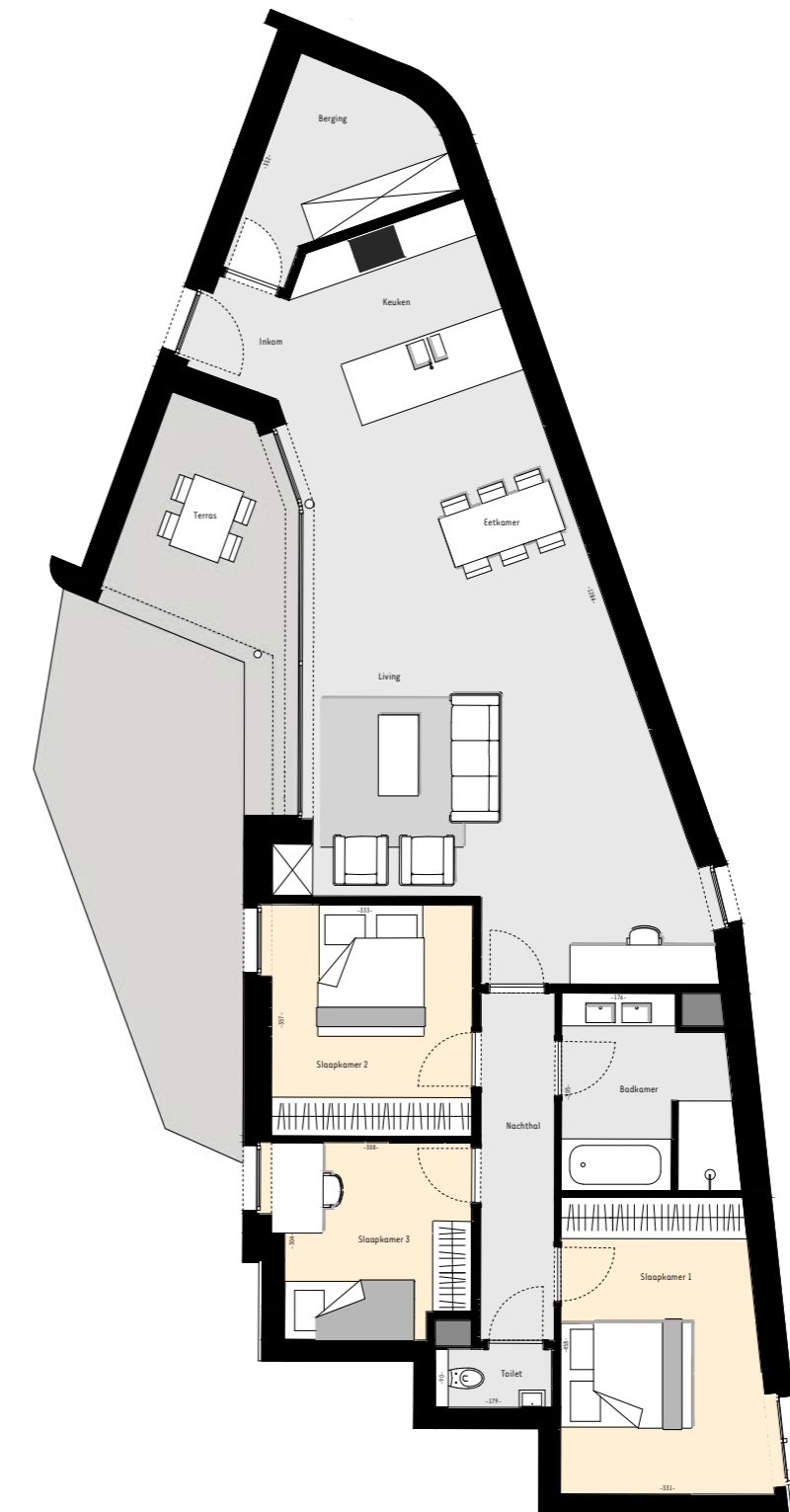
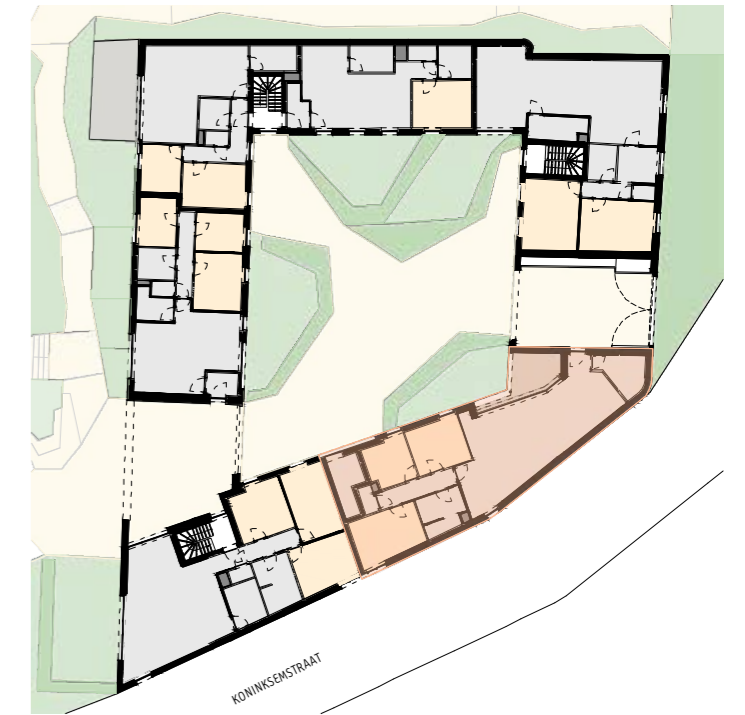
Terras: 30,85 m<sup>2</sup>



LINKER ZIJKANT

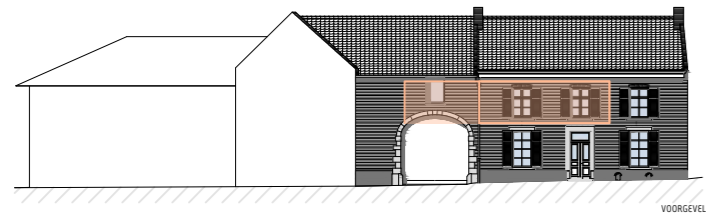


LINKER BINNENGEVEL (HOEVE)



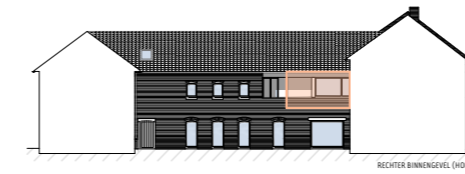
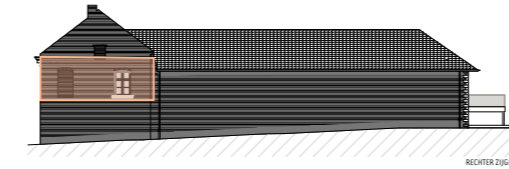
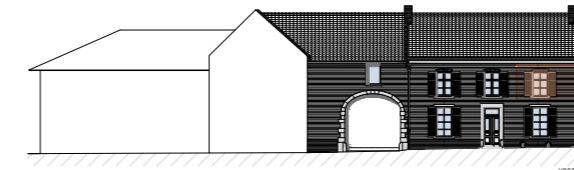
# APP H1.1

Bruto opp: 92,01 m<sup>2</sup>  
Terras: 16,96 m<sup>2</sup>



# APP H1.2

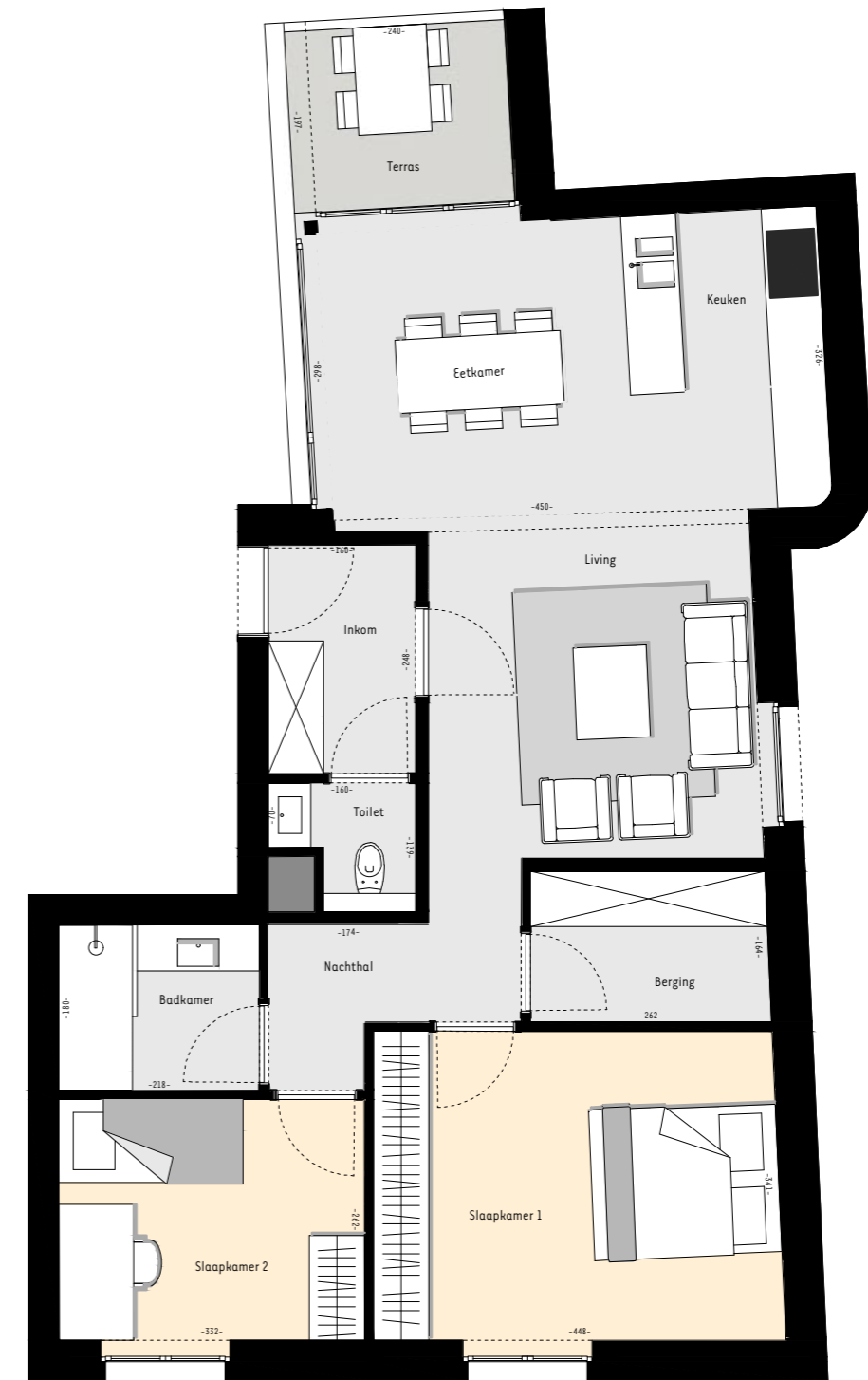
Bruto opp: 90,27 m<sup>2</sup>  
Terras: 5,27 m<sup>2</sup>



30



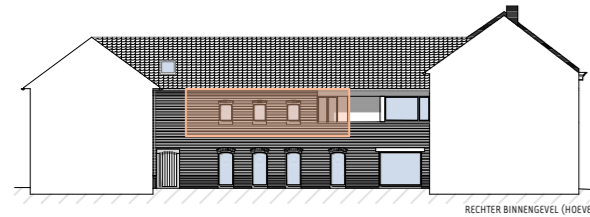
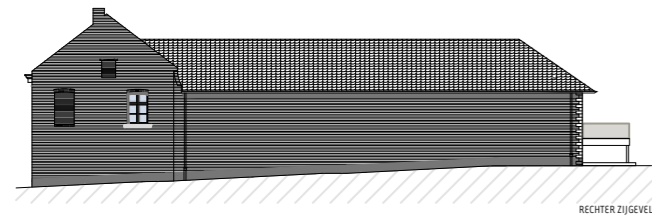
31





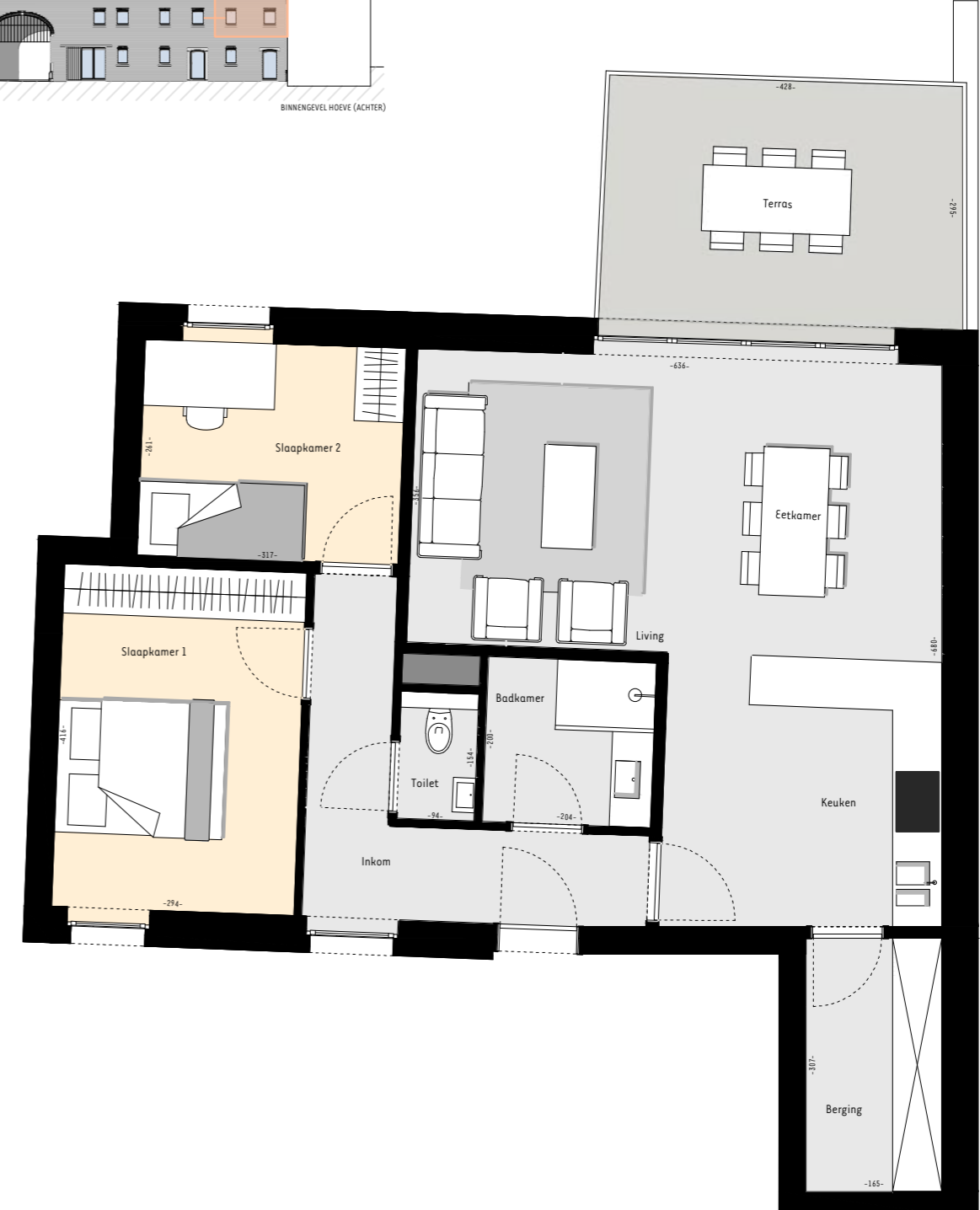
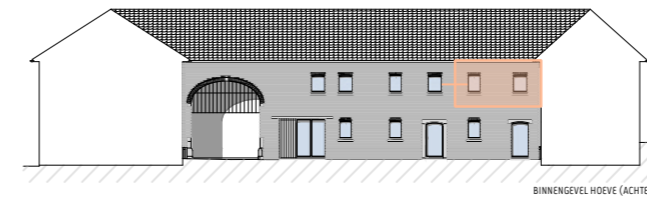
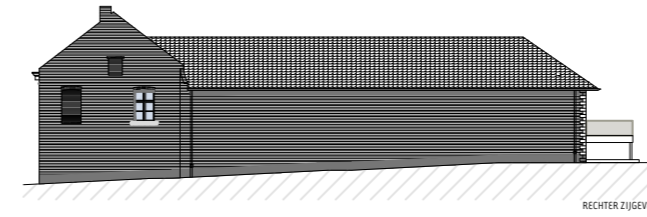
# APP H1.3

Bruto opp: 66,18 m<sup>2</sup>  
Terras: 5,16 m<sup>2</sup>



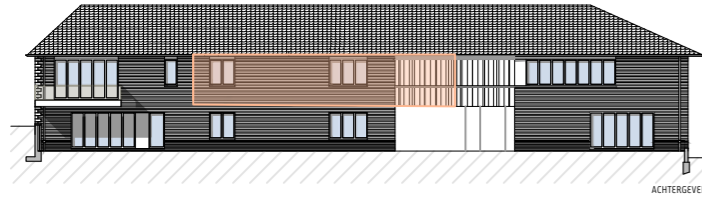
# APP H1.4

Bruto opp: 90,88 m<sup>2</sup>  
Terras: 13,34 m<sup>2</sup>



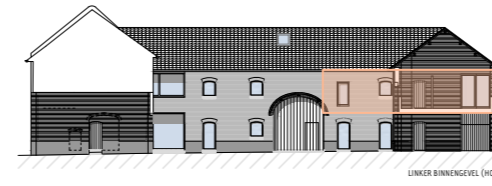
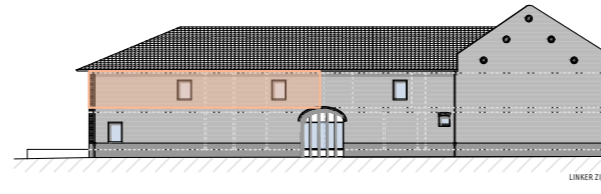
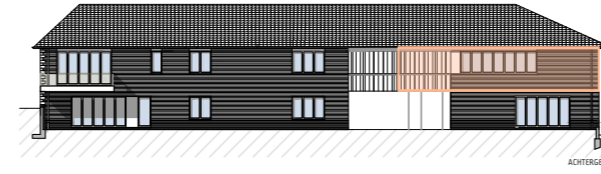
# APP H1.5

Bruto opp: 101,91 m<sup>2</sup>  
Terras: 18,59 m<sup>2</sup>



# APP H1.6

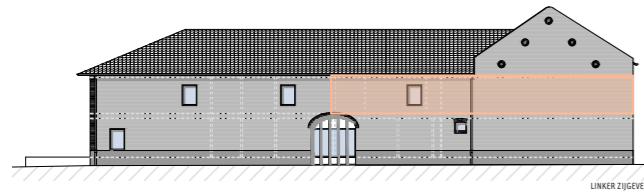
Bruto opp: 131,69 m<sup>2</sup>  
Terras: 19,13 m<sup>2</sup>



# APP H1.7

Bruto opp: 153,73 m<sup>2</sup>

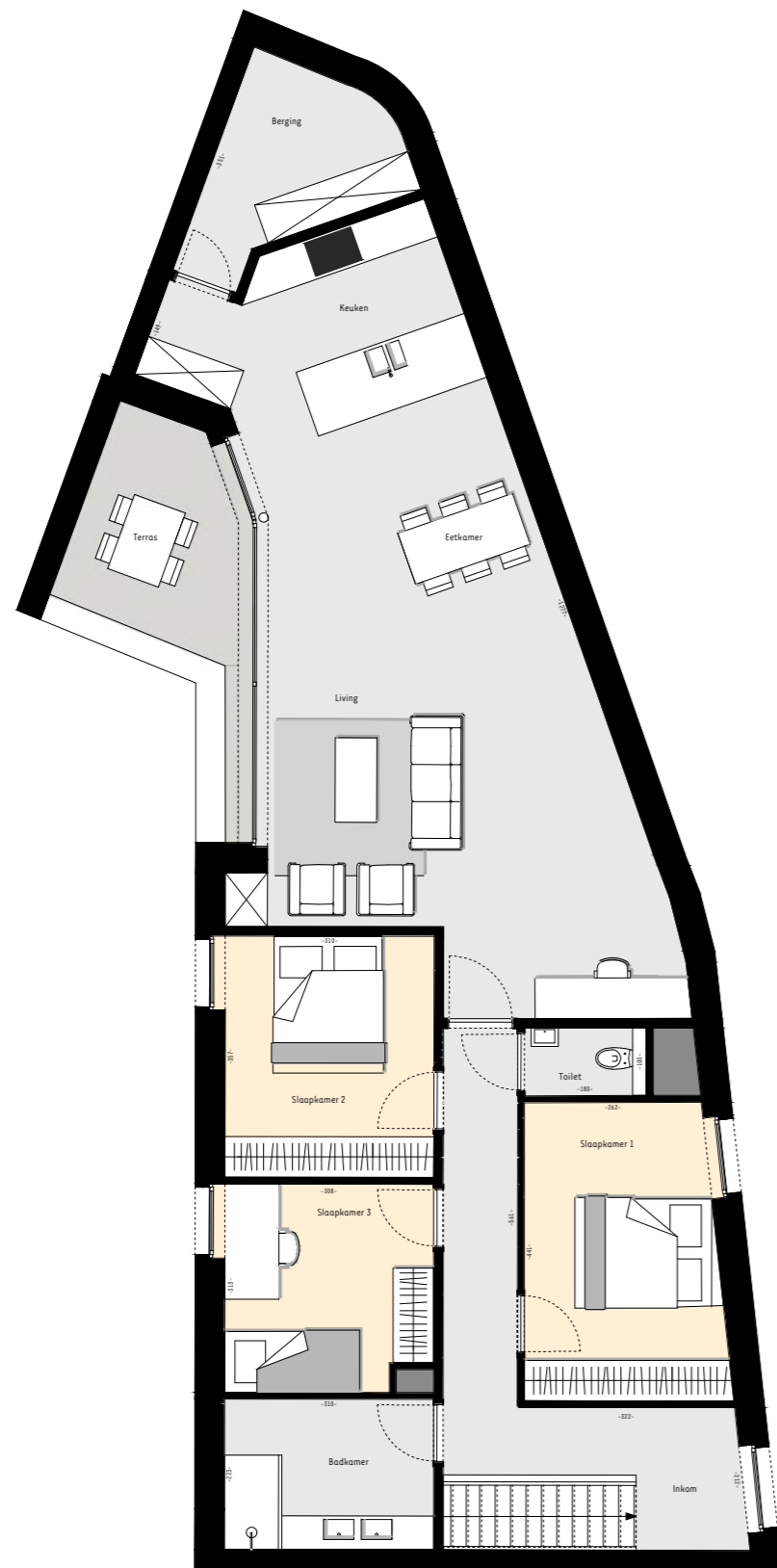
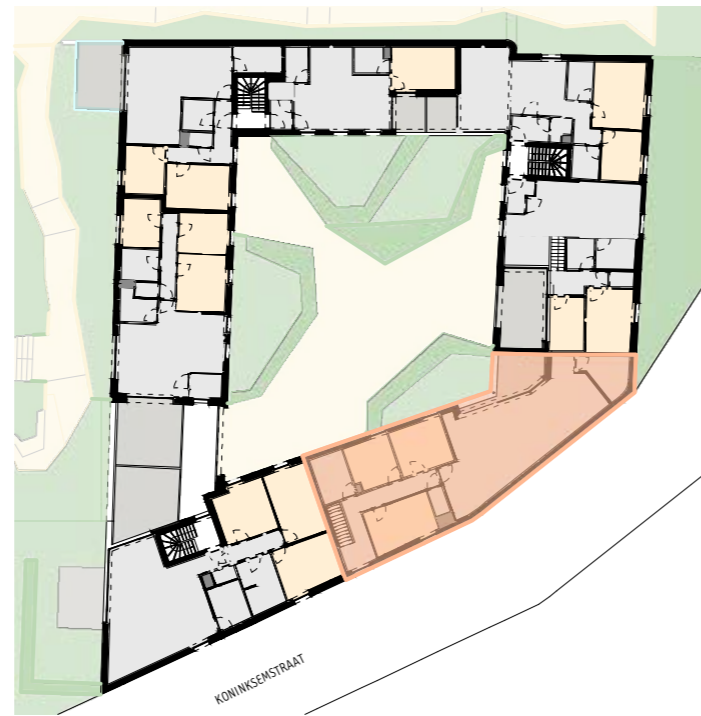
Terras: 10,54 m<sup>2</sup>



LINKER ZIJGEVEL



LINKER BINNENGEVEL (DIEPE)

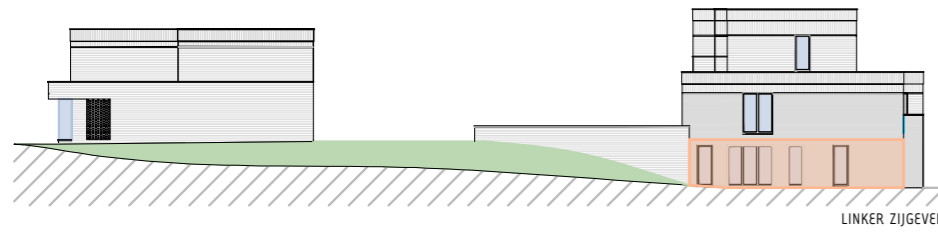


# APP A0.1

Bruto opp: 94,22 m<sup>2</sup>

Terras: 12,75 m<sup>2</sup>

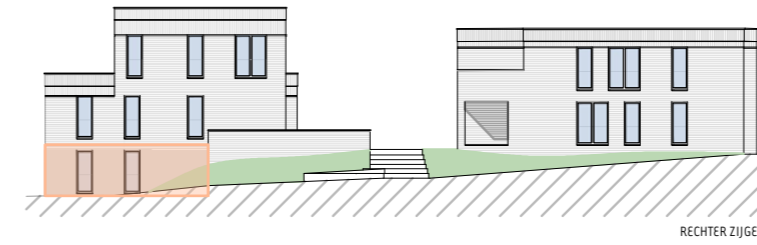
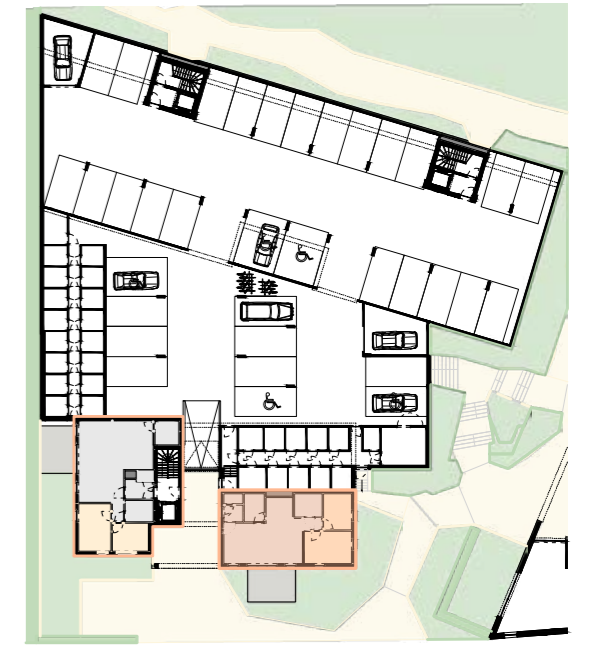
Tuin: 22,08 m<sup>2</sup>



# APP A0.2

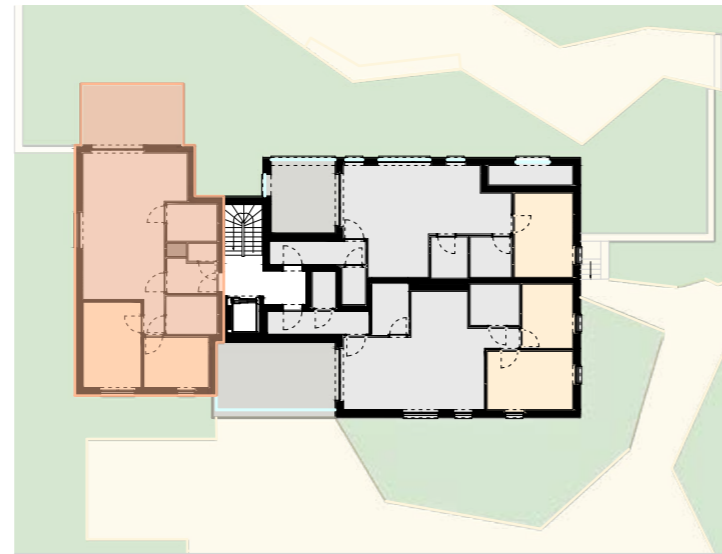
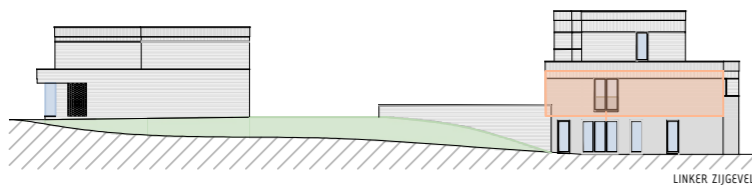
Bruto opp: 82,82 m<sup>2</sup>

Terras: 12,75 m<sup>2</sup>



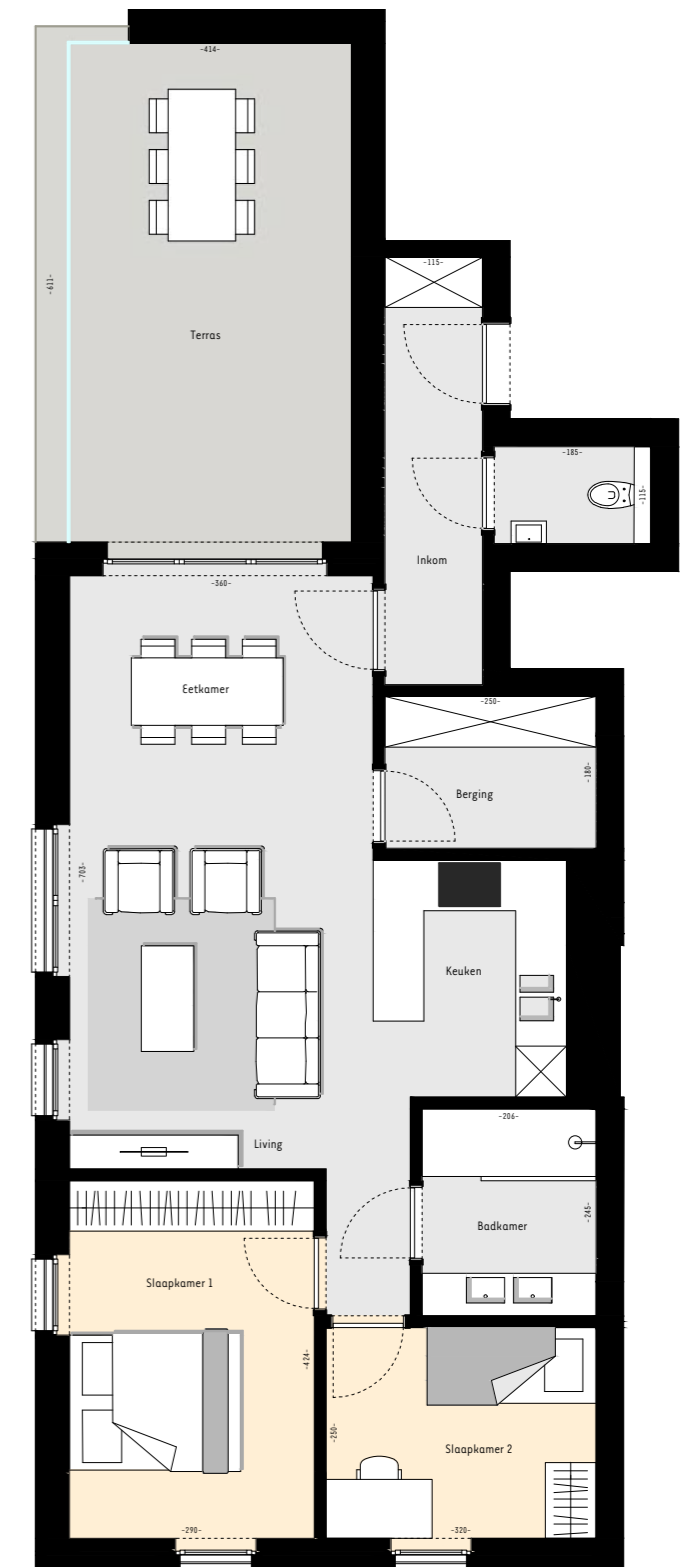
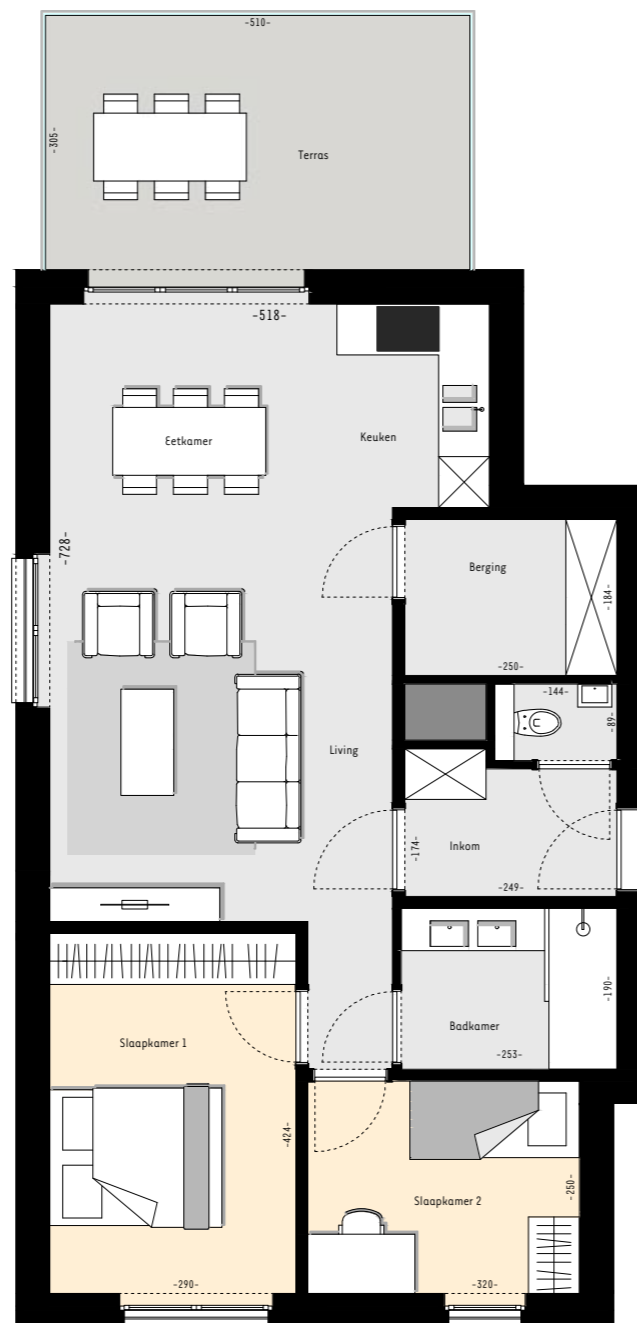
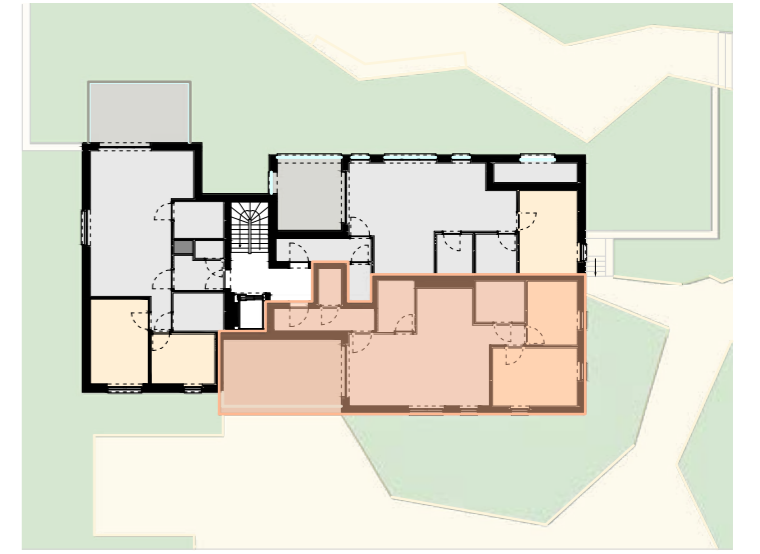
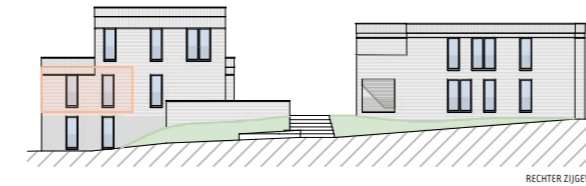
# APP A1.1

Bruto opp: 86,51 m<sup>2</sup>  
Terras: 15,55 m<sup>2</sup>



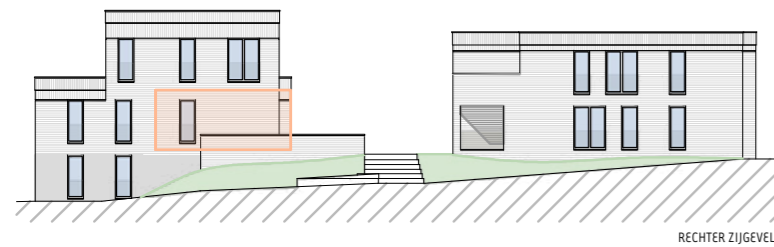
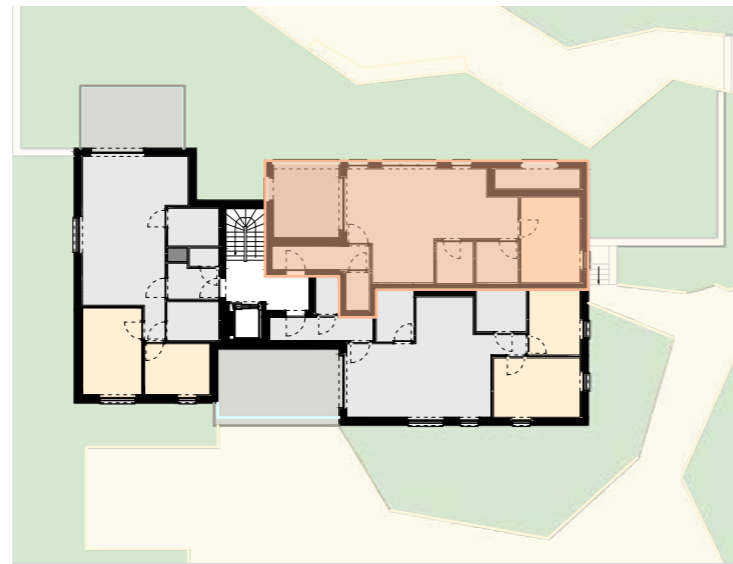
# APP A1.2

Bruto opp: 89,40 m<sup>2</sup>  
Terras: 22,32 m<sup>2</sup>



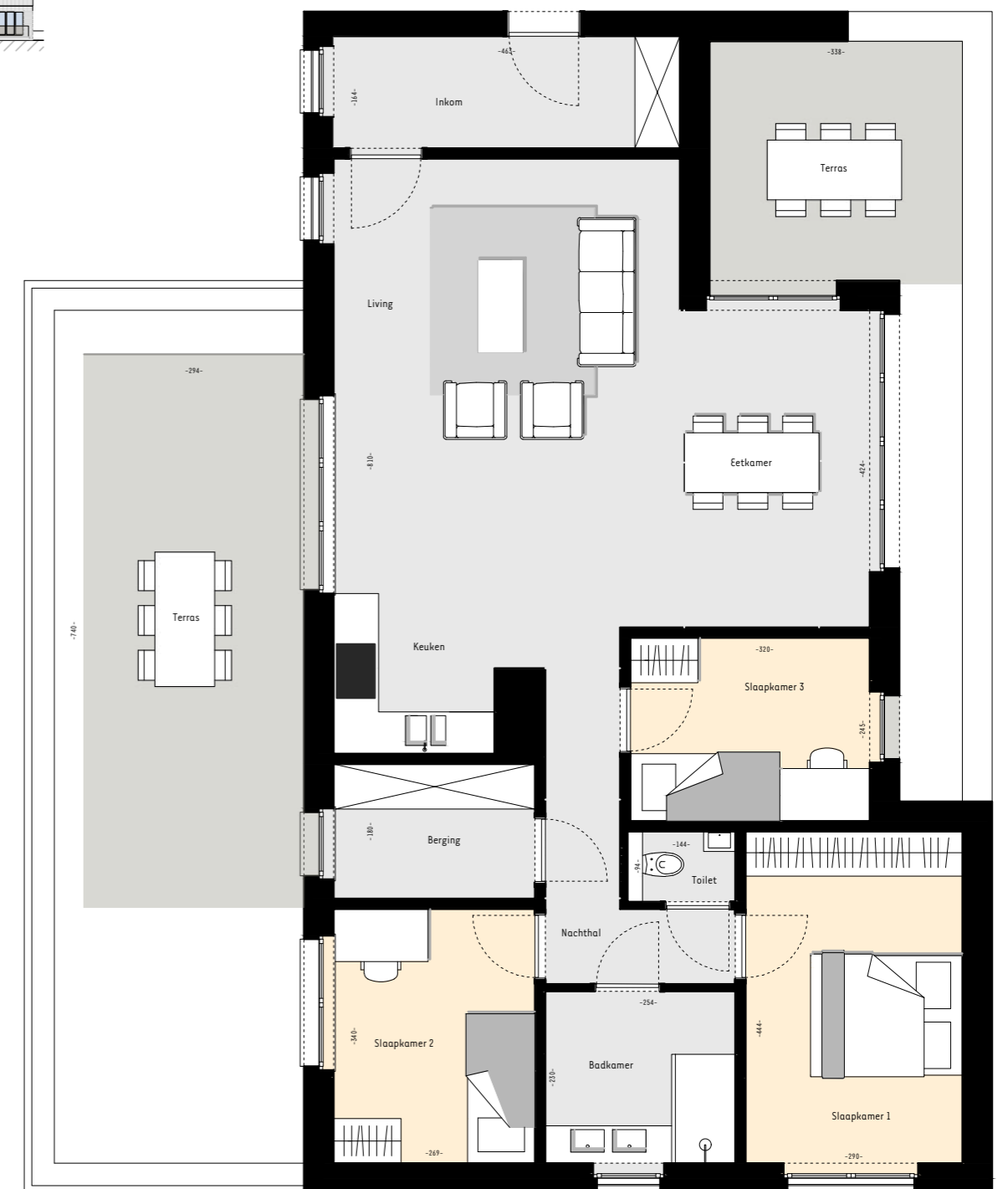
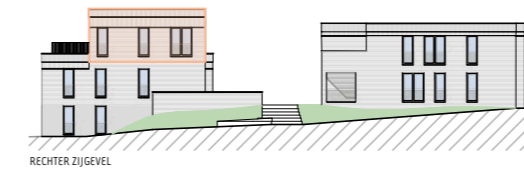
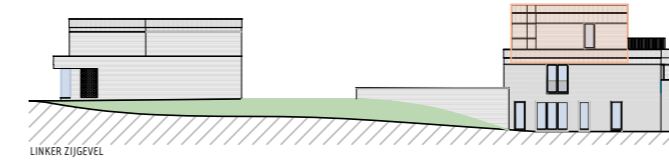
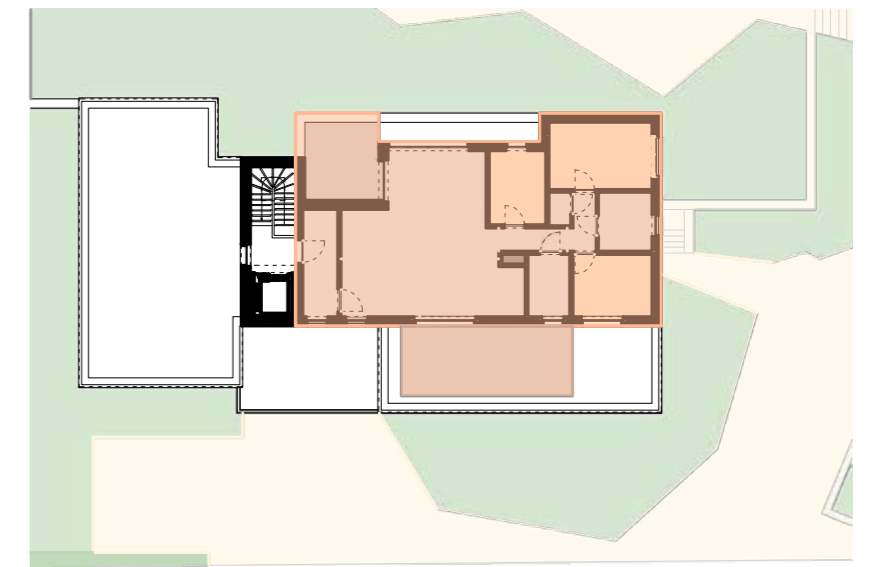
# APP A1.3

Bruto opp: 75,71 m<sup>2</sup>  
Terras: 12,87 m<sup>2</sup>



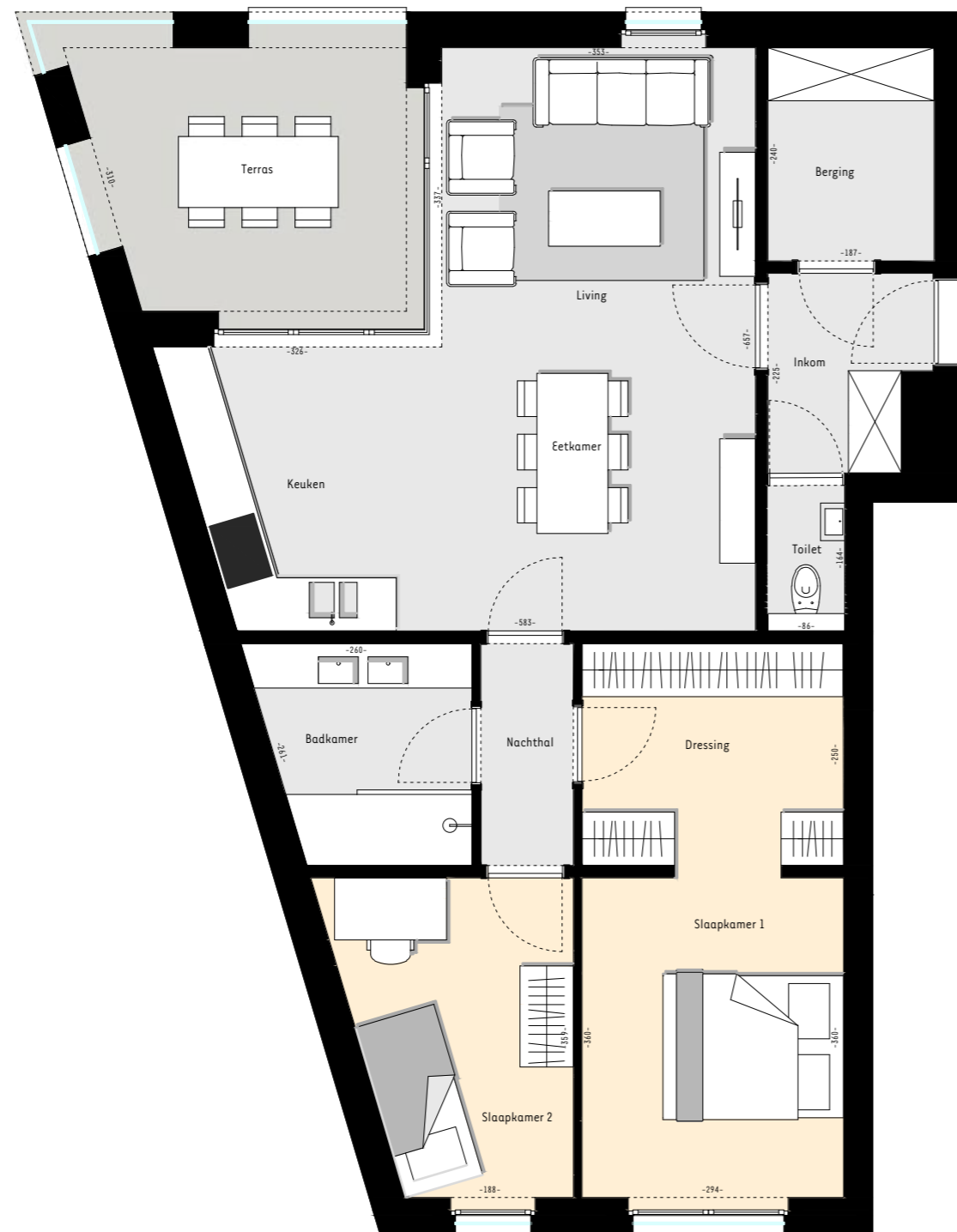
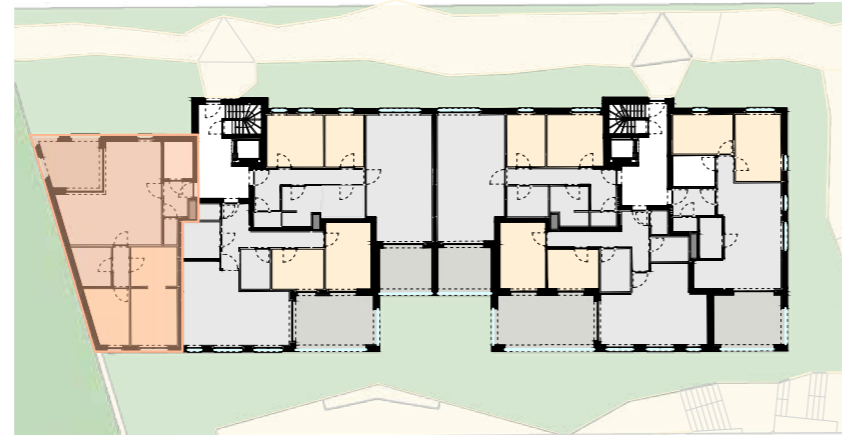
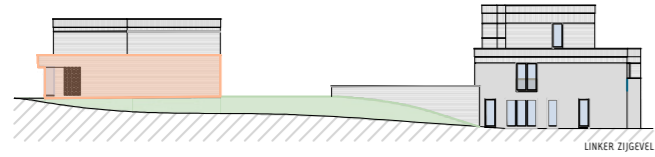
# APP A2.1

Bruto opp: 122,43 m<sup>2</sup>  
Terras: 34,61 m<sup>2</sup>



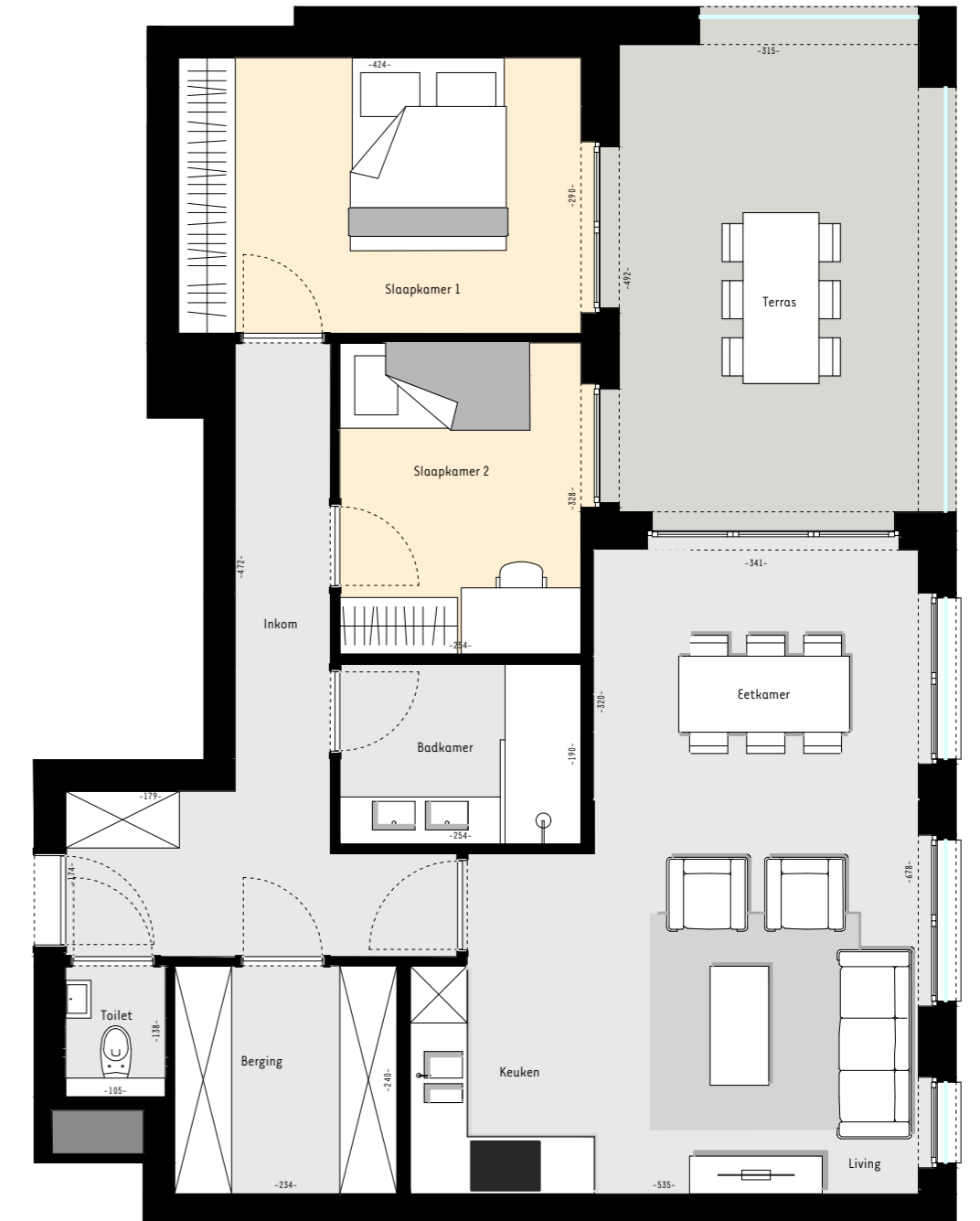
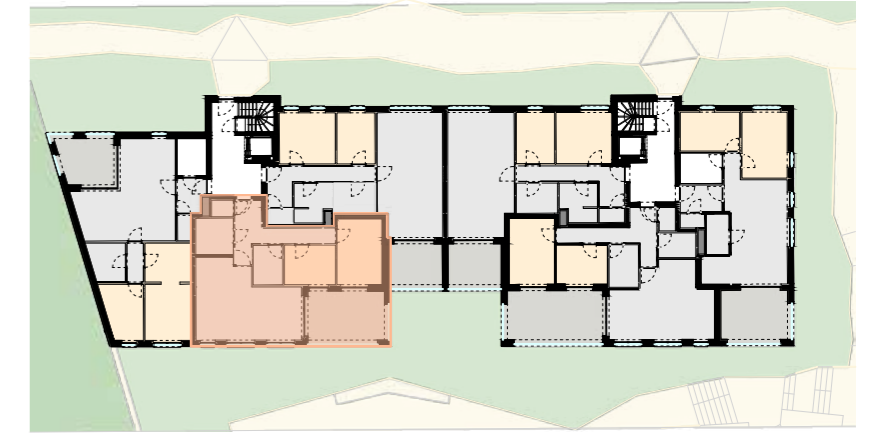
# APP B0.1

Bruto opp: 94,27 m<sup>2</sup>  
Terras: 13,13 m<sup>2</sup>



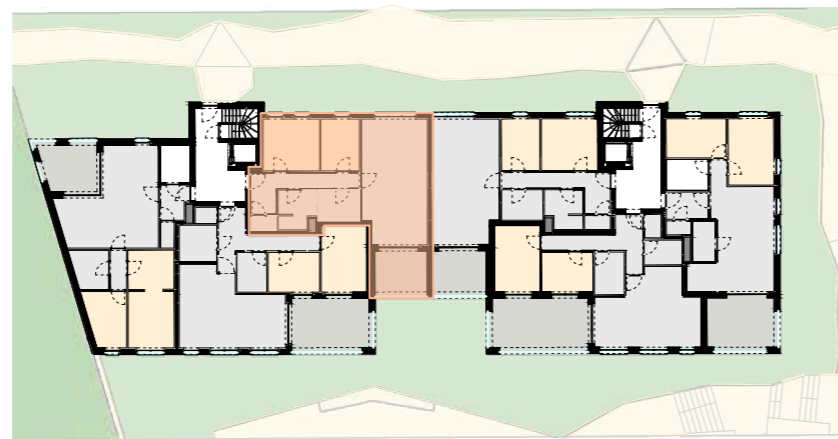
# APP B0.2

Bruto opp: 88,36 m<sup>2</sup>  
Terras: 18,89 m<sup>2</sup>



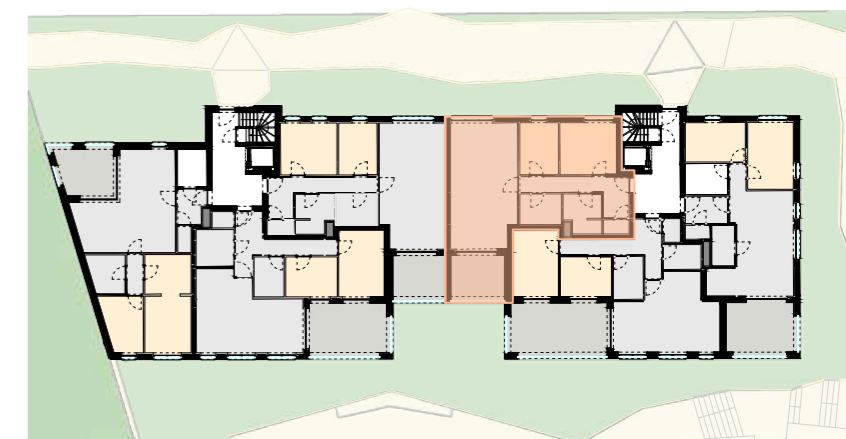
# APP B0.3

Bruto opp: 87,97 m<sup>2</sup>  
Terras: 10,58 m<sup>2</sup>



# APP B0.4

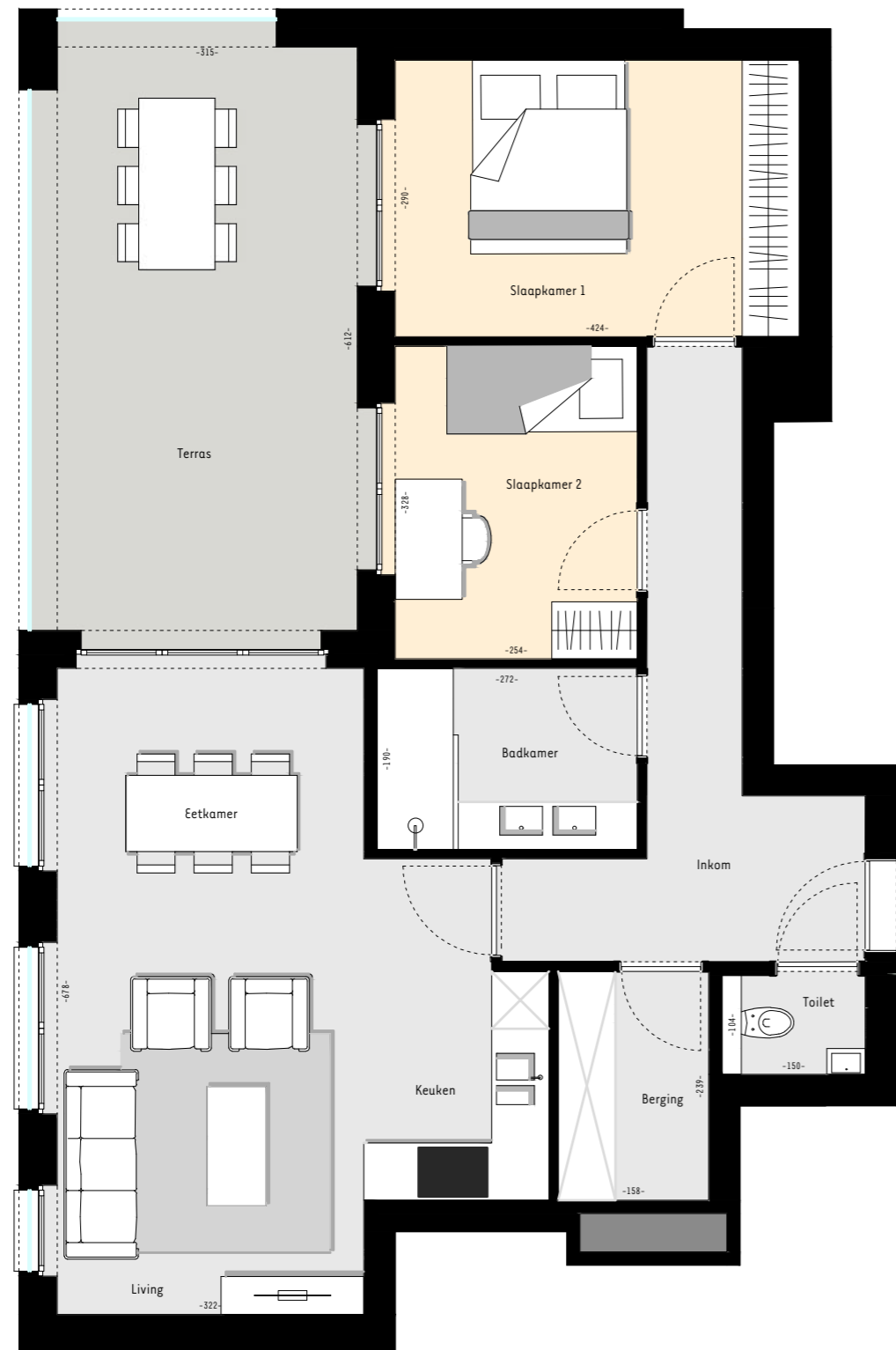
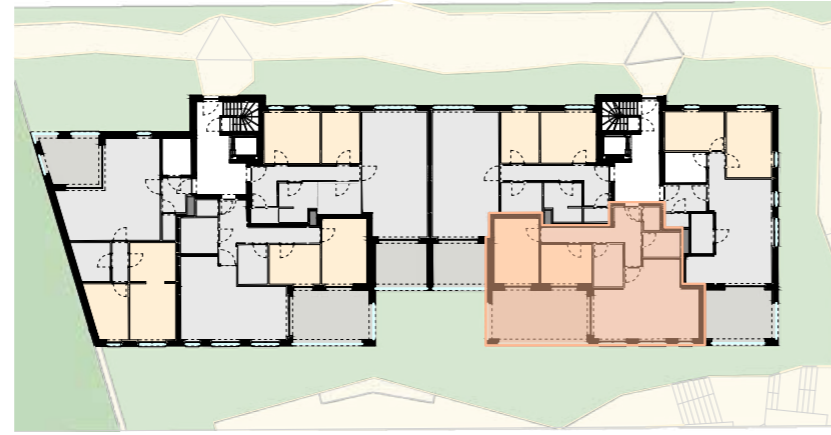
Bruto opp: 88,69 m<sup>2</sup>  
Terras: 10,83 m<sup>2</sup>





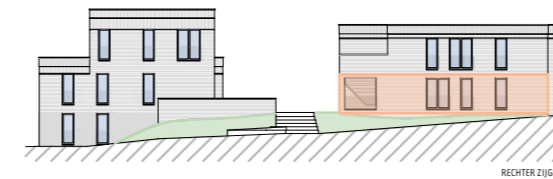
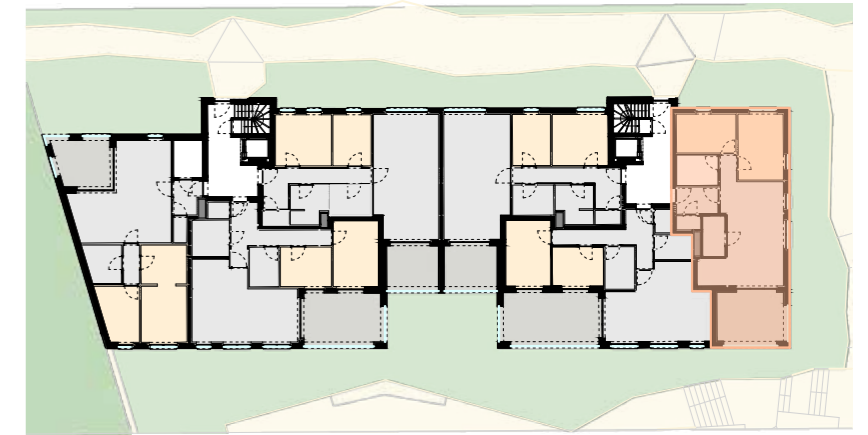
# APP B0.5

Bruto opp: 86,24 m<sup>2</sup>  
Terras: 23,15 m<sup>2</sup>



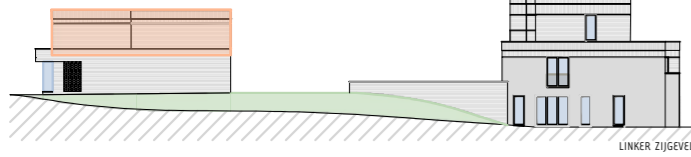
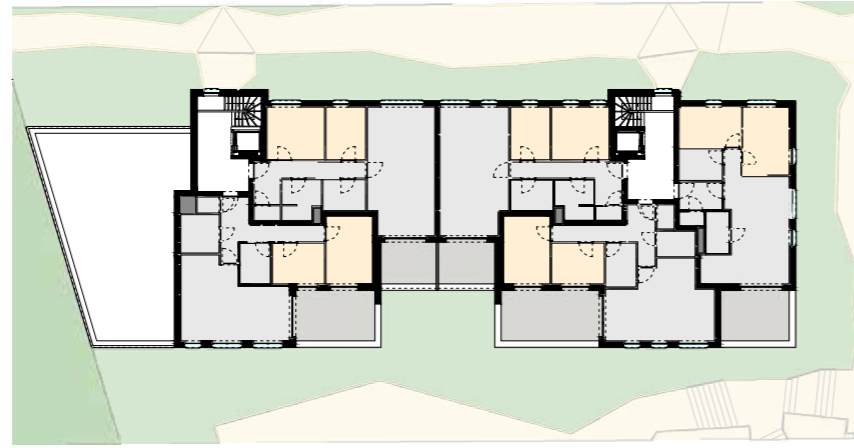
# APP B0.6

Bruto opp: 82,22 m<sup>2</sup>  
Terras: 16,58 m<sup>2</sup>



# APP B1.1

Bruto opp: 91,18 m<sup>2</sup>  
Terras: 18,89 m<sup>2</sup>

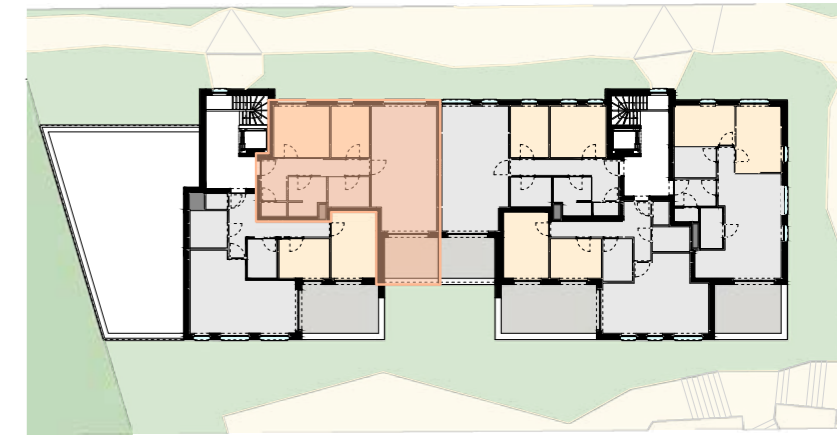


50



# APP B1.2

Bruto opp: 87,97 m<sup>2</sup>  
Terras: 10,58 m<sup>2</sup>

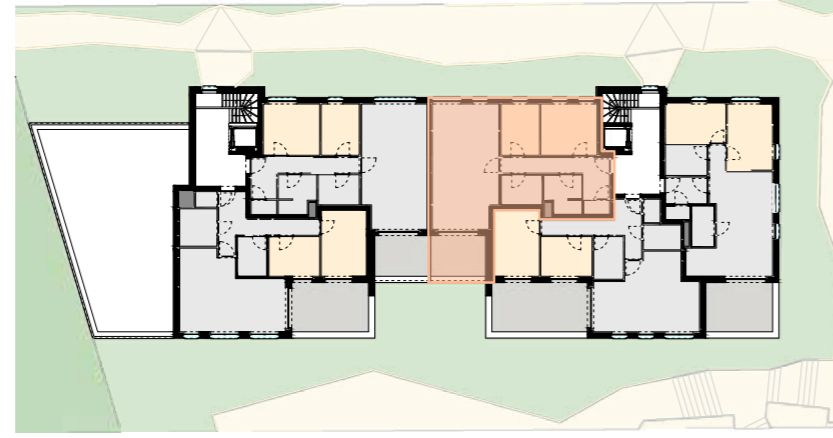


51



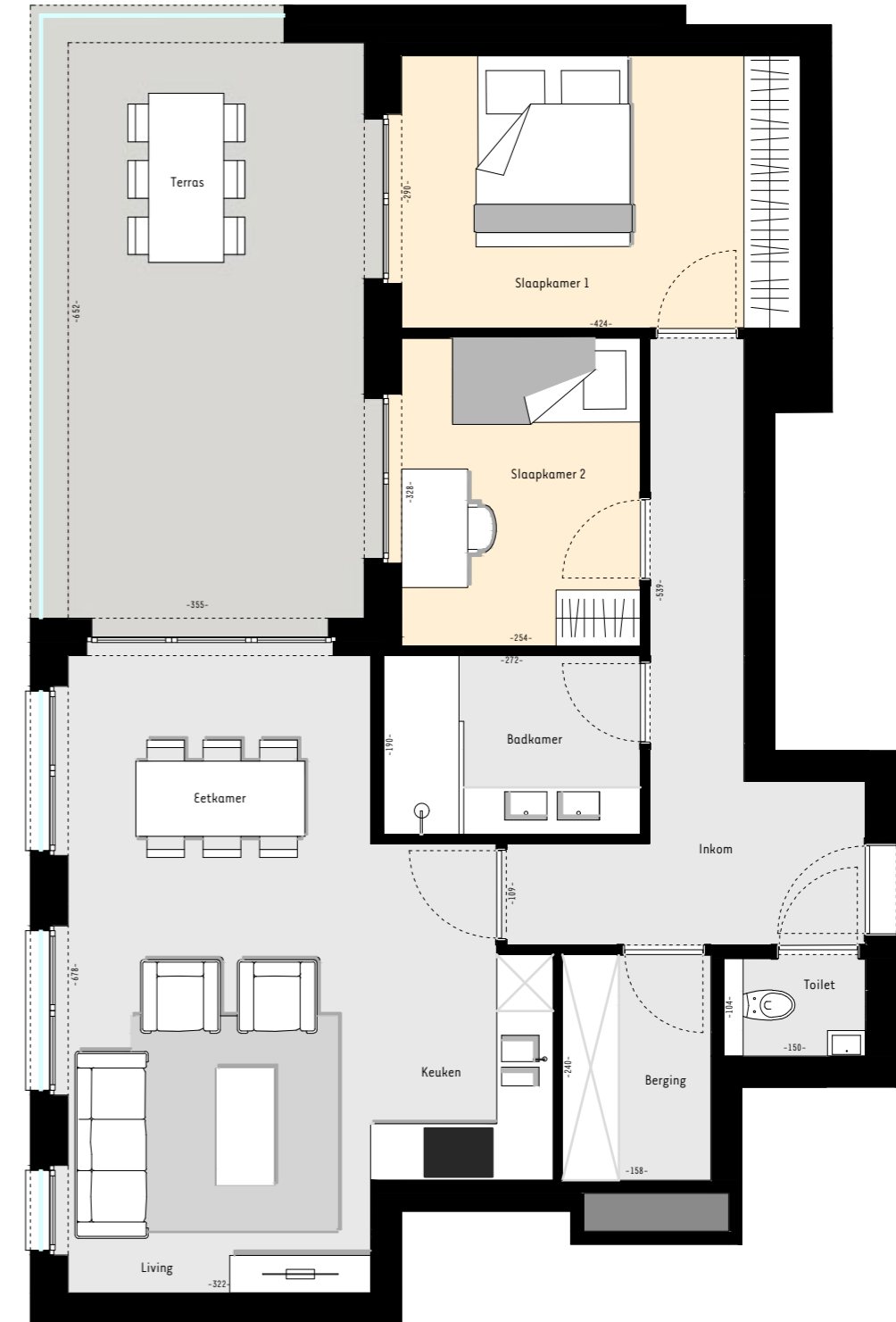
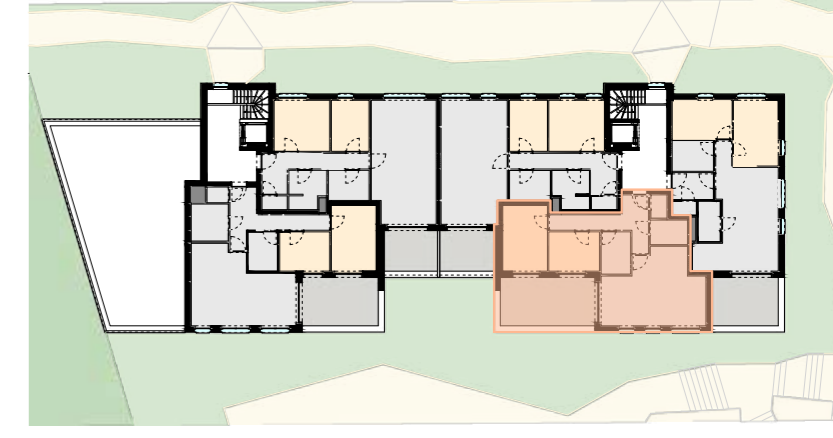
# APP B1.3

Bruto opp: 88,72 m<sup>2</sup>  
Terras: 10,83 m<sup>2</sup>



# APP B1.4

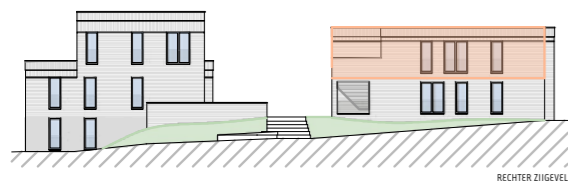
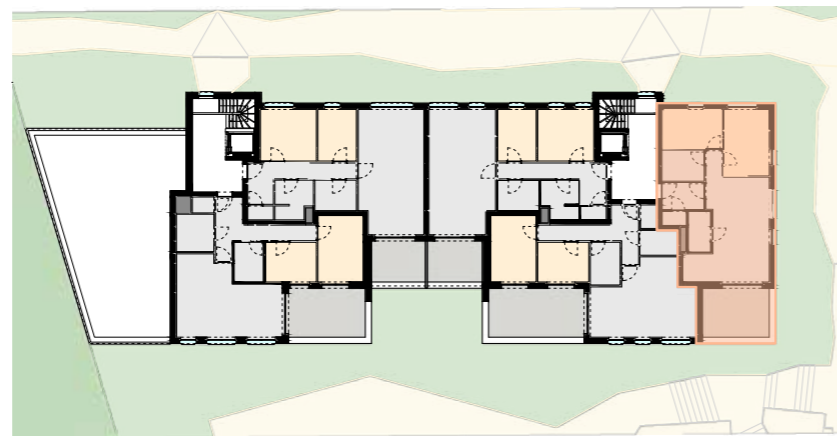
Bruto opp: 86,24 m<sup>2</sup>  
Terras: 23,15 m<sup>2</sup>



# APP B1.5

Bruto opp: 82,22 m<sup>2</sup>

Terras: 16,58 m<sup>2</sup>



54



# Verkooplastenboek

## 1 INLEIDING

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 materiaalkouze steeds rekenen op de nodige klantenbegeleiding van een toonzaalverantwoordelijke en van So Real. De koper dient de keuzes van de afwerkingsmaterialen te bevestigen binnen de door de promotor vooropgestelde termijn teneinde 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. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

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 energieprestatie-eisgeving.

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 materiaalkouzes 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 en 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 verrekeringen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

## 2.1 BRANDVEILIGHEID

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake 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 afgeleverd bij de bouwvergunning.

## 3 ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS

Het effen maken 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 van rioler-

ing, water, elektriciteit, internet en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper. Deze kosten worden door de promotor door-gefactureerd aan de koper. Idem wat betreft de telecom- en data-aansluiting, waarbij een aansluiting zal voorzien worden op het netwerk van Proximus en/of Telenet.

## 4 RUWBOUWWERKEN

### 4.1 GRONDONDERZOEK

Met het oog op de correcte bepaling van het funderingsstelsel, is het nodig de grond-mechanische 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, nodig 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, conform 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 zijn in gewapend beton; de binnenwanden worden 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 afgewerkt.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor uiteraard het functioneel 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 conform 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 toezichtspuiten – wordt uitgevoerd door de promotor. Hiervoor dient er wel een aparte aansluitingskost betaald te worden. De promotor zal deze kost doorfactureren aan de koper. Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in pvc, polyethyleen (PE), gres en/of betonbuizen volgens de geldende stedelijke verordeningen. Alle aansluitingen gebeuren rechtstreeks op de riolering.

Tegen het plafond van de ondergrondse parking 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 kelder-verdieping. Deze leidingen blijven zichtbaar en bereikbaar, wat een goede visuele controle mogelijk maakt. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde 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 conform de voorschriften van de stad.

### 4.5 GEVELVLAKKEN

Het binnenspouwblad van de gevels wordt opgetrokken in dragend metselwerk en geïsoleerd. De gevelsluiting gebeurt deels in parementmetselwerk, deels gekaleid. De balkons worden uitgevoerd in gewapend beton en volledig omhuld. De loopvlakken van de terrassen zijn antislip afgewerkt. Alle elementen worden met de nodige zorg, vakkennis en volgens de regels van de kunst uitgevoerd.

De aluminium ramen hebben aluminium dorpels. In de voorgevel van de hoeve worden houten ramen geplaatst, de overige gevels hebben aluminium ramen met arduindorpels. De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en gevelvlakken wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

### 4.6 BINNENMETSSELWERK

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.

Woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ontdubbelde wand in zware of halfzware blokken met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal of akoestische voorzetwand. Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

### 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 regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en zijn voorzien van de nodige beugels en koppelstukken.

### 4.8 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium en/of hout – volgens geveltekening. Het buitenschrijnwerk is voorzien van een dubbele beglazing met een maximale K-waarde van 1,0 W/(m<sup>2</sup>K). Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de glasnorm NBN S23-002. De aluminium ramen hebben aluminium dorpels. In de voorgevel van de hoeve worden houten ramen geplaatst, de overige gevels hebben aluminium ramen met arduindorpels. Opengaande ramen (draairichtingen: zie uitvoeringstekeningen) zijn zodanig ontworpen dat zij kunnen worden schoongemaakt zonder gevaar voor vallen. Zoals wettelijk bepaald, worden er op alle verdiepingen glazen doorvalbeveiligingen geplaatst.

De eventuele terrasscheidingen zijn voorzien in metselwerk en/of zichtschermen uit melkglas.

Zonneweringen zijn enkel voorzien indien de EPB-studie dit nodig acht. In voorkomend geval worden deze dan uitsluitend op de zuidgevel van het project aangebracht.

In de constructie zijn geen voorzieningen voor inbouwrolluiken mogelijk.

### 4.9 THERMISCHE ISOLATIE

In buitenwanden, in hellende daken en in de vloeropbouw is de nodige thermische isolatie voorzien, met een dikte conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving. Balkons worden thermisch onderbroken geplaatst, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwwaer. Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen 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 ont koppeling 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. De beglaasde delen van het buitenschrijnwerk zijn opgevat als samengestelde glasbladen van verschillende dikte opdat de gewenste akoestische dempingswaarde wordt gehaald.

## 5 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 5.1 GEMEENSCHAPPELIJKE

#### KELDERRUIMTE

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 bescherm laag 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 indien dit vereist wordt. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een afrit in geborsteld beton. De trap tussen de kelder en het gelijkvloers is in beton met antislipneus. Aan één zijde van de trap wordt een gelakte stalen handgreep voorzien.

## 5.2 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 gemene delen alsook de bovengrondse trap- en tegentreden en bordessen zijn uitgevoerd in keramische tegels. De trap is aan één zijde voorzien van een geschilderde stalen reling met handgreep. De wanden en plafonds zijn gepleisterd en geschilderd.

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 keldrtrappenhuis is brandwerend en zelfsluitend.

De inkomdeuren (binnendeuren) van de individuele appartementen zijn voorzien van een meervoudige puntsluiting, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf 1/2h. De inkomdeuren (buitendeuren langs de toegangspasserelle) van de individuele appartementen zijn vervaardigd uit aluminium buitenschrijnwerk. De inkomdeuren in de voorgevel van de hoeve zijn vervaardigd uit hout.

## 5.3 PERSONENLIFT VOOR DE APPARTEMENTEN IN A EN B BLOK

In de gemeenschappelijke delen wordt een personenlift voorzien. 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.

De vloer van de liftkooi wordt uitgevoerd in dezelfde vloerbekleding als de gemene delen.

## 5.4 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 en de inkomdeur van het appartement openen. Deze sleutel bedient ook een sleutelcontact tot de gemeenschappelijke garagepoort.

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.

## 5.5 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BUITEN

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd conform 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.

## 6 AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

### 6.1 ALGEMEEN

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en sanitaire toestellen in de toonzalen van de leveranciers, aangewezen door de promotor. De koper maakt zijn keuze bekend aan aan de bouwheer, binnen de 30 kalenderdagen nadat de promotor om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de promotor de keuze bepalen. De hierna vermelde handelswaardes zijn de geaffectieerde prijzen in de toonzaal van de leverancier.

De in rekening gebrachte hoeveelheden

zijn de netto hoeveelheden, 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 verpakings-eenheden.

### 6.2 PLEISTERWERKEN

Alle bovengrondse plafonds en wanden in metselwerk die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd. De wanden en plafonds zijn klaar voor de schilder, die mogelijk nog wat licht schuur- en plamuurwerk heeft uit te voeren als voorbereiding op de eigenlijke schilderwerken.

### 6.3 VLOEROPBOUW

Alle vloeren worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvlakt. Vervolgens wordt op deze uitvulling een contactgeluidsisolatie aangebracht en daarna een gewapende en zwevende afwerkvloer of chape. 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 geresectificeerde keramische tegelvloeren en laminaat in de slaapkamers met passende plinten voorzien. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier voor zover ze nog niet geplaatst zijn.

De particuliere handelswaarde voor de levering van de vloertegels is 42,00 €/m² (incl. 21% btw) en voor de laminaat 30,00 €/m² (incl. 21% btw). Die van de plinten bedraagt 14,00 €/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. Voor de venstertabletten wordt een budget van 240€/m² (incl. 21% btw) voorzien. De plaatsing voor een standaardformaat geresectificeerde tegels van 45 x 45 cm is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Voor kleinere en/of grotere formaten tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De vloeren worden in standaard grijs gevoegd, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met

een elastische kitvoeg die kleurloos is.

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. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de promotor en de architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

### 6.6 WANDBETEGELING

**Badkamers:**

De wanden worden afgewerkt met keramische wandtegels aan de douche en boven het bad met een totale oppervlakte van maximaal 10 m² per badkamer. Deze tegels hebben een handelswaarde van 42,00 €/m² (inclusief btw) en worden standaard grijs ingevoegd. De voorziene plaatsingsprijs is voor een standaardformaat geresectificeerde tegels van 45 x 45 cm inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Voor kleinere en/of grotere formaten en geresectificeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

### 6.7 KEUKEN

De particuliere handelswaarde van de keuken in appartementen, inclusief plaatsing, bedraagt:

- 6.500 € (excl. btw) voor de wooneenheden H0.2, H1.3, A0.1, A0.2, A1.1, A1.2, A1.3, B0.5, B0.6, B1.4 en B1.5.
- 8.500 € (excl. btw) voor de wooneenheden H0.3, H0.4, H1.1, H1.2, H1.4, H1.5, B0.1, B0.2, B0.3, B0.4, B1.1, B1.2 en B1.3.
- 10.000 € (excl. btw) voor de wooneenheden H0.1, H0.5, H0.6, H1.6, H1.7 en A2.1.

### 6.8 BINNENSCHRIJNWERK

Inkomdeuren tot appartementen: zie punt 6.2 hierboven.

De andere binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting, tubespaan-vullingen en standaard deurbeslag. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect. Draairichtingen kunnen aangepast worden op vraag van de koper. De correcte plaats van schakelaars is de verantwoordelijkheid van de koper. Er zijn geen gordijnkasten voorzien, noch enig ander los of vast binnenmeubilair.

## 7 TECHNISCHE INSTALLATIES

### 7.1 AANSLUITINGEN

Elk appartement heeft een eigen tweevoudige elektriciteitsmeter en een watermeter die zich bevinden in de betreffende bergingen of tellerlokalen. In de appartementen is een aansluiting voorzien voor telecom. In de huidige marktomstandigheden betreft dit een aansluiting op het netwerk van Proximus en/of Telenet. De aansluitingskosten voor elektriciteit, water en telecom-distributie (eventueel een gemeenschappelijke waterontharder), het plaatsen van de diverse meters en de aansluitingskosten van de riolering zijn ten laste van de koper.

### 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 berging, inkom- en nachthal wordt géén vloerverwarming voorzien. De installatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat, geplaatst in de leefruimte. Bij een buitentemperatuur van -10 °C zijn volgende binnentemperaturen verzekerd:

- Living en keuken: 20 °C
- Badkamer: 24 °C
- Slaapkamers: 18 °C

Er wordt geen koeling voorzien in de appartementen omdat in dat geval het vooropgestelde E-peil niet gehaald kan worden.

Er bestaat een beperkte technische mogelijkheid voor de koper om later zelf koeling te installeren in zijn appartement, doch dit dient dan te gebeuren na de voorlopige oplevering. In elk geval kan de promotor niet verantwoordelijk gesteld worden voor de eventuele non-conformiteit met EPB hierdoor.

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.

### 7.4 SANITAIRE INSTALLATIE

#### 7.4.1 Sanitaire installatie – algemeen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijke waterbedrijf en de stedelijke verordeningen en hygiëne-voorschriften.

De collectoren worden open geplaatst in de berging, boven de plint en zonder omkasting.

Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in dubbelwandige kunststof.

De afvoerbuizen en valbuizen en sanitaire kolommen worden in pvc of PE uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren.

#### 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
- Dubbele of enkele wastafel: aanvoer koud/warm water; afvoer

##### **Berging**

- Warmtepomp-unit: 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 van plaatsing van sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren in appartementen zijn berekend op een handelswaarde van:

- 3.834,22 € (excl. btw) per appartement; voor de wooneenheden H0.1, H0.2, H0.4, H0.5, H1.5, H1.6, H1.7, A0.1, A0.2, A1.1, A1.2, A2.1, B0.1, B0.2, B0.5, B0.6, B1.1, B1.4 en B1.5.
- 3.667,45 € (excl. btw) per appartement; voor de wooneenheden H0.3, H1.1, H1.2, H1.3, H1.4 en A1.3.
- 3.298,22 € (excl. btw) per appartement; voor de wooneenheden H0.6, B0.3, B0.4, B1.2 en B1.3.

Deze bedragen zijn exclusief de douchegeot, die wordt geplaatst door onze vloerders. Indien u wenst te opteren voor een douchebak, wordt het sanitair budget verhoogt met 650 euro inclusief 21% btw.

#### 7.4.4 Regenwaterrecuperatie

Het gebouw wordt voorzien van een installatie voor regenwaterrecuperatie. Die zal aangewend worden voor de bevoorrading van de gemeenschappelijke delen.

## 7.5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 7.5.1 Elektrische installatie – algemeen

Alle materialen zijn CEBEC-gekeurd, de installatie wordt door een erkend control­organisme gekeurd. De elektrici­teitsuitrusting is gesplitst in meerdere stroomkringen teneinde 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 funding. De voedingskabel van het net tot aan de teller en de aansluitingskosten worden voorzien en betaald door de promotor aan de leverancier/Fluvius en nadien doorgefactureerd aan de koper. Voedingen voor lichtpunten, stopcontacten en schakelaars zijn voorzien volgens onder­staande beschrijving.

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 Individuele elektrische installatie per appartement

De hieronder vermelde configuratie is standaard voor alle appartementen. Indien er een verkoop­overeenkomst ondertekend is vóór uitvoering van de elektrische installatie, kan de koper des­gevallend hiervan afwijken.

Er zal dan door de promotor een lijst met eenheids­prijzen voorgelegd worden, op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer of min verrekend zullen worden. Eventuele gewenste aanpassingen na uitvoering van de elektrische leidingen zijn enkel mogelijk vóór de uitvoering van de afwerk­klaag op de draagvloeren. Volgende elektrische installatie is voor­zien per appartement:

#### Inkom en/of nachthal

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- deurbel

#### Afzonderlijk toilet

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

#### Woonkamer

- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 contactdoos UTP/coax
- aansluiting telefoon
- thermostaat verwarming
- binnenpost videofonie

#### Keuken

- 1 dubbel + 1 enkel stopcontact boven het werkblad
- 1 lichtpunt met schakelaar
- 5 vaste voedingen voor keukentoestellen (dampkap, kookvlak, combi­oven, 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 aan het lavabomeubel be­diend met 1 schakelaar (ev. geïnte­greerd in spiegel)

#### Bergruimte

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

#### Terras

- Lichtpunt met armatuur bediend met 1 schakelaar

#### Privatieve kelderberging (op individuele meterkast)

- Stopcontact
- Lichtpunt met armatuur bediend met 1 schakelaar

De promotor is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende construc­tie, maten en kleuren, alsmede eventuele aanpassingen aan de draagstructuur ingevolge 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 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.

In onderhavig verkoop­platenboek wordt de benaming “handels­waarde” ge­han­teerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen. De plaatsings­kost is in de opgegeven waarden inbegrepen, tenzij expliciet vermeld.

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 supplementaire plaatsings­kost zal worden aangerekend. Bepaalde wijzigingen van afwerking en/of meer­werken kunnen aanleiding geven tot termijn­verlengingen. 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. Dit bedrag zal aangerekend worden in een laatste betalings­schijf min- en 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 der­den 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 ALGEMENE BEMERKINGEN

### 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 indien 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 EPB­dossier 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, EPB­verslagge­ver, 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 tevens in voor de opmaak van het post­interventie­dossier. Een EPB­verslaggever 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 land­meter­expert. 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 lichtjes afwijken van de gedigitaliseerde 3D­beelden.

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 bevat 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, evenals eventu­ele min- of meerwerken.

De nutskosten mogen niet verrekend worden in het totaal van de min­ en meerwerken van de materiaalkeuze en worden apart aangerekend in een slot­factuur.

### 7.6.4 Bijkomende opmerkingen

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten heeft het lasten­boek steeds voorrang. 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 tenein­de 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 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.

Om veiligheidsredenen is het verboden 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 één werf­bezoek georganiseerd na chape­ en pleister­werken.

### 8.BETALINGEN

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 als volgt:

		<b>Hoeve</b>	<b>Blok A</b>	<b>Blok B</b>
<b>I</b>	Kelderplaat	15%	15%	15%
<b>II</b>	Vloerplaat GVL	15%	15%	-
<b>III</b>	VD1	15%	15%	15%
<b>IV</b>	VD2	-	15%	15%
<b>V</b>	Dak	15%	10%	15%
<b>VI</b>	Buitenschrijnwerk	10%	5%	10%
<b>VII</b>	Leidingen	10%	5%	10%
<b>VIII</b>	Chape	5%	5%	5%
<b>IX</b>	Pleister	5%	5%	5%
<b>X</b>	Binnenschrijnwerk + keukens	5%	5%	5%
<b>XI</b>	Afrekening + meerwerken bij voorlopige oplevering en voor ingebruikname	5%	5%	5%

De notariële akte zal verleden worden door notaris Colson-Fagard te Maasmechelen, 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 stijging van loonkosten en materiaalrijzen.

#### 8.1 VERPLICHTINGEN DER PARTIJEN

De verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het proces verbaal van voorlopige oplevering wanneer alle facturen betaald werden door de koper. De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs voor te betalen overeenkomstig art. 1582,1650 en volgenden van het BW. De koper zal het appartement niet in het be-

zit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement 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 het appartement, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

#### 8.2 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 appartement 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.

#### 8.3 WAARBORG

De verkoper levert een 100% voltooiingsgarantie verstrekt door een erkende financiële instelling aan.

De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de eventuele schade teweeggebracht door vroegtijdige schilderwerken of behangwerken, opmetingen van derden of door de kopers.

Opgemaakt te ..... op ..... / ..... / ..... in tweevoud.

Voor akkoord,  
De Verkoper

Voor akkoord,  
De koper







Een realisatie van:

**So Real bv**

Schippersstraat 21, 3500 Hasselt, België  
R.P.R. Antwerpen, afdeling Hasselt btw BE0745 880 213  
IBAN: BE12 0018 8437 0092  
Tel. + 32 475 222 722 • [info@soreal.be](mailto:info@soreal.be) • [www.soreal.be](http://www.soreal.be)