



LIÈGE VIEW

*beyond* **imagination!**

## *Waar water en vuur samenkomen*

Rustig thuiskomen in een vurige stad. Op een boogscheut van het kloppende hart van Luik verrijst project Liège View. Een doordachte woondroom aan de Dérivation, een zijarm van de Maas. Boven de kantoor- en handelsruimte gaan 27 stijlvolle appartementen schuil. Allemaal met adembenemend zicht op het kabbelende water en de gonzende metropool. Kunst, cultuur, gastronomie, shopping en natuur: hier stroomt het allemaal samen. Voel jij het vuur al branden?



## *Leven als een prins(bisschop)*

Luik had altijd al dat zuiderse temperament. Omwille van haar woelige geschiedenis, maar ook door de hartelijkheid van de inwoners. Luikenaren omarmen het leven met volle teugen. Ooit heerste de prinsbisschoppelijke stad over twee derde van het huidige Wallonië, maar ook vandaag nog drukt ze haar stempel op de regio. Met dank aan de ongeziene combinatie van indrukwekkend cultureel erfgoed, hypermoderne architectuur en vooruitstrevende stadsontwikkeling.





Geen wonder dat Luik de voorbije jaren uitgroeide tot een van de populairste citytripbestemmingen van ons land. En steeds meer jonge mensen hun toevlucht zoeken tot deze hippe en creatieve hotspot. Waar conceptstores en vakwerkhuisen schouder aan schouder staan en wafels het perfecte tussendoortje vormen voor hoogstaand culinair genot. Dat allemaal op vijf minuten fietsen van je deur. Maak kennis met project Liège View. Dit is prinsheerlijk leven!

- Op wandel- en fietsafstand van het centrum
- Dichtbij winkels, het station en het stadspark
- Zicht op het water en de Luikse skyline

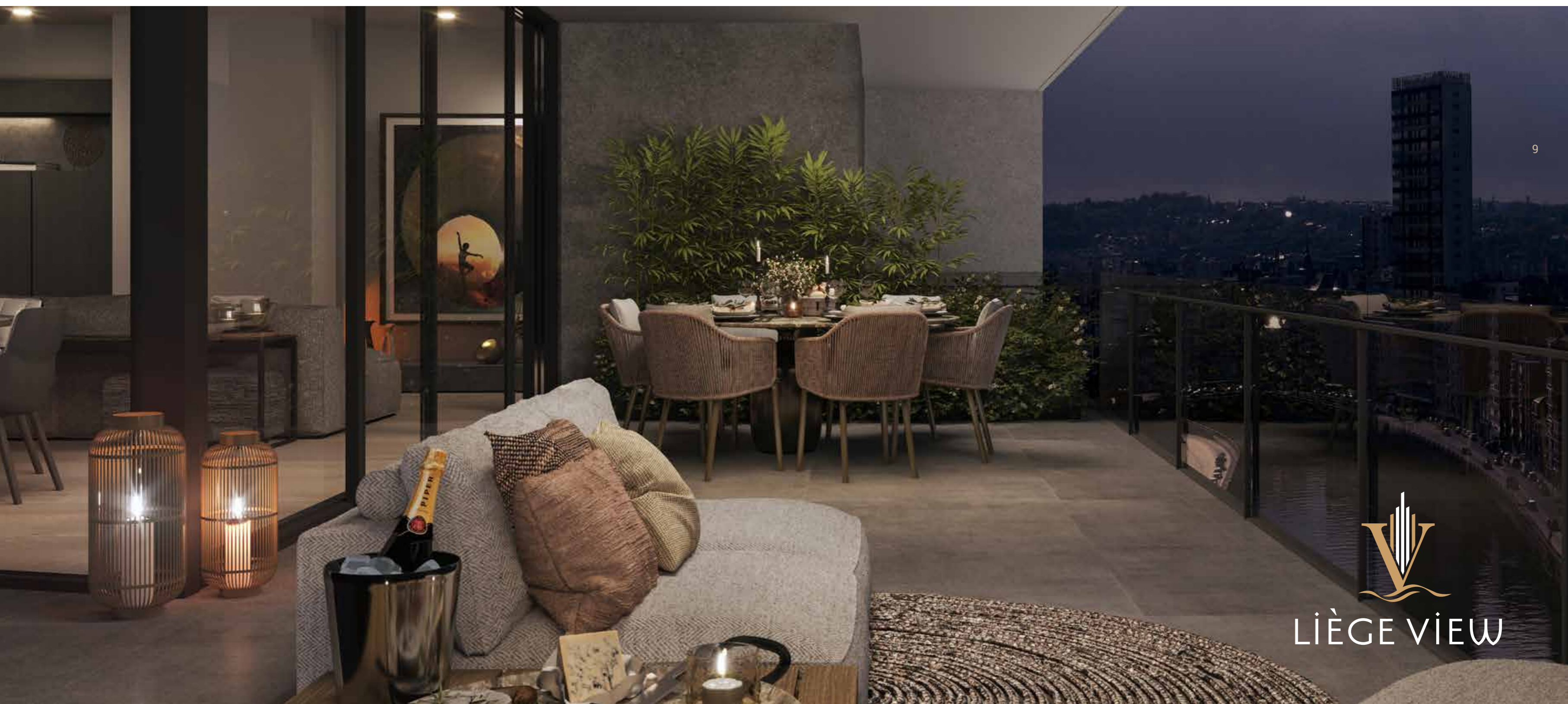


## *Doorwinterd ontwerp, doorzonnig wonen*

Voor de hoek van de rustige Rue Valdor en de levendige Quai de Longdoz werd een volledig nieuwe toekomst uitgetekend. Het tijdloze ontwerp van architectenbureau D&D sluit naadloos aan bij de bestaande gebouwen in de Amercoeur-wijk. De mix van hoog en laag zorgt voor een speels en tegelijk vernuftig concept. Met kantoorruimte of handelspand en een fietsenstalling op het gelijkvloers en 27 praktische appartementen in variërende oppervlaktes met één (7), twee (14) en drie (6) slaapkamers.

De gezellige Luikse straatjes zijn bedacht om te flaneren, niet om te parkeren. Dat doe je in de ruime ondergrondse garage. Eens boven geniet van je lichte kleuren en een adembenemend zicht op de Maasvertakking. Zelfs in het lagere bouwvolume. Want elk appartement is ingedeeld volgens het doorzonprincipe: lichtinval vanaf de grote ramen aan de kaaikant tot en met het royale terras aan de zuidzijde. Zon- én groenovergoten en toch gericht naar het water. Het beste van twee werelden.

- Tijdloos design met lichte kleuren
- Slimme architectuur door verschillende bouwhoogtes
- 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen tot 120 m<sup>2</sup>





## *Demarreren naar duurzaamheid*

Opvallend: Liège View heeft twee aparte ingangen. De ene naar de 21 wooneenheden in het hogere gedeelte van het gebouw, de andere naar de overige 6 in het lagere volume. Allebei ruim, beveiligd en met onmiddellijke toegang tot de ondergrondse parking en de fietsenstalling. Trappen naar het werk of de eerste Ardennenheuvels trotseren? Zet je stalen ros al maar klaar. Dankzij het slimme opslagsysteem is er plaats voor een groot aantal fietsen.

Ook het futuristische station Luik-Guillemins ligt op fietsafstand. Van hieruit sta je met de trein zo in een andere stad in binnen- of buitenland. Dit project trekt dan ook voluit de groene kaart. Door de aandacht voor duurzame mobiliteit, maar ook met de keuze voor hoogstaande materialen en energiezuinige technieken zoals warmtepompen, zonnepanelen en superisolerende beglazing. Het resultaat? 100% BEN-woningen. Zuinig voor onze aarde én jouw portemonnee.

- BEN-woningen met rijkelijke lichtinval
- Ruime fietsenstalling voor bewoners en bezoekers
- 18 ondergrondse parkeerplaatsen



**LIÈGE VIEW**  
KOM THUIS IN HARTJE LUIK





## *In de voetsporen van schrijvers en schilders*

Toen kanunnik de Liège View hier eeuwen geleden een ziekenhuis oprichtte, wist hij het al: dit is een plek om tot rust te komen. Aan de rand van de historische binnenstad, maar vlakbij de belangrijkste voorzieningen. Pal tussen de pittoreske winkelstraten, het volkse 'eiland' Outremeuse van schrijver Georges Simenon en het idyllische Parc de la Boverie, een groene long met een must-do-museum voor elke kunstliefhebber. Picasso, Delvaux, Ensor en Monet: ze voelen zich hier allemaal thuis.

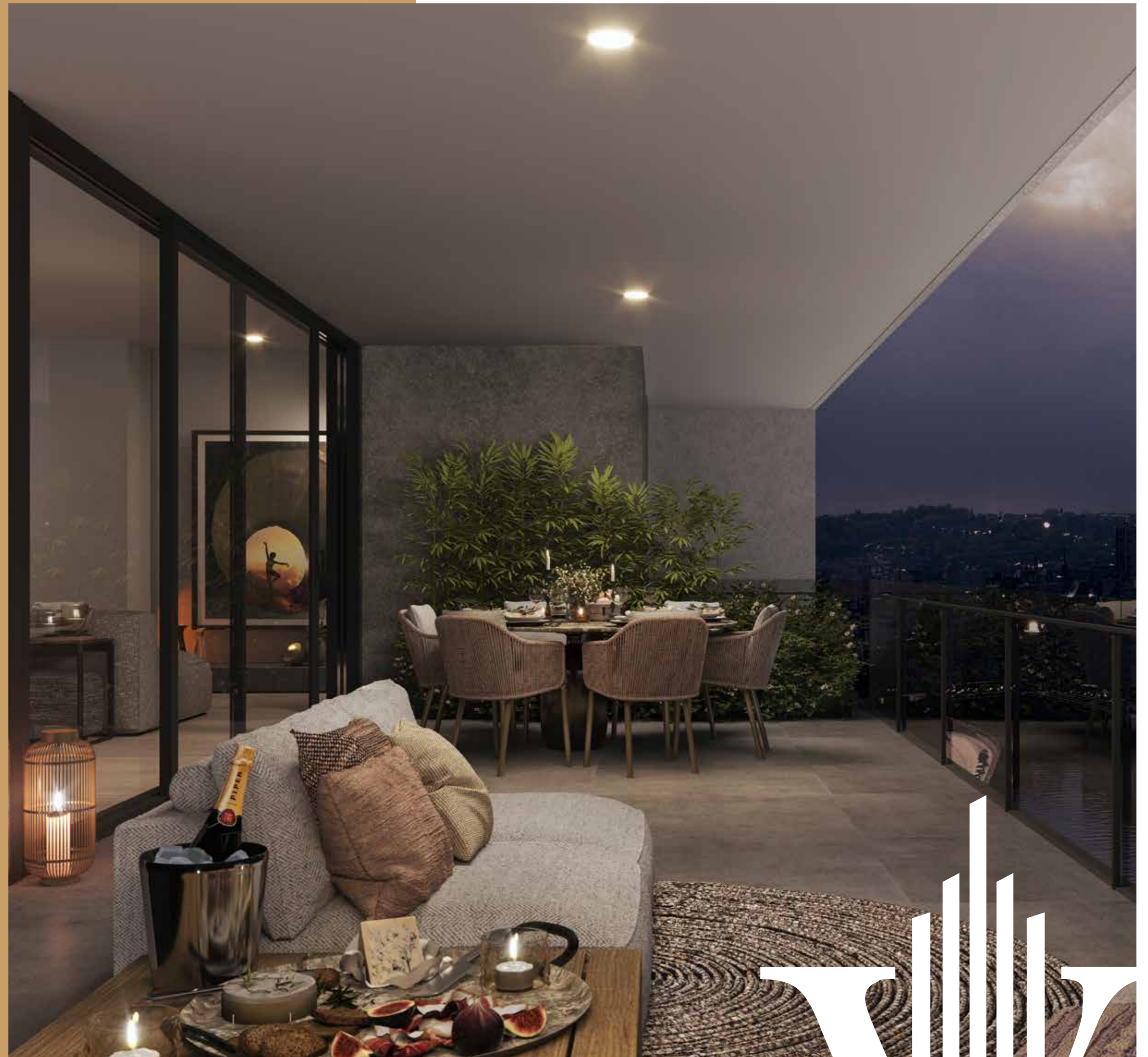




## *Jij ook?*

**Neem dan snel contact op via 0475 222 722 of [info@soreal.be](mailto:info@soreal.be)!**

Onze experts beantwoorden al je vragen en verduidelijken elk detail. Het project meer naar jouw hand zetten? Geen probleem! Wij beheersen de kunst van het luisteren en geven jouw perfecte plaatje mee vorm met flexibele ontwerpen en een afwerking op maat.





*beyond  
imagination!*

## Welkom bij So Real, hoe kunnen we je helpen?

The Residence in Geraardsbergen, Achter de meule in Scherpenheuvel, Eigentijds in Eigenbilzen of Hoeve Brone in Koninksem. Het zijn maar enkele van onze projecten, maar allemaal weerspiegelen ze 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 zoekt en wil in je toekomstige woning. Een jarenlange expertise in de sector en een oog voor duurzaamheid, energiezuinigheid en mobiliteit maken onze filosofie compleet. 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



Sara: klantenbegeleiding



Jonathan: projectleider



Dirk: prospectie / bestuurder



Joke: financiën / bestuurder



Herwig: fiscaliteit / bestuurder



**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? Dat is niet alleen jouw woondroom. Dirk heeft een voorliefde voor unieke 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.

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)



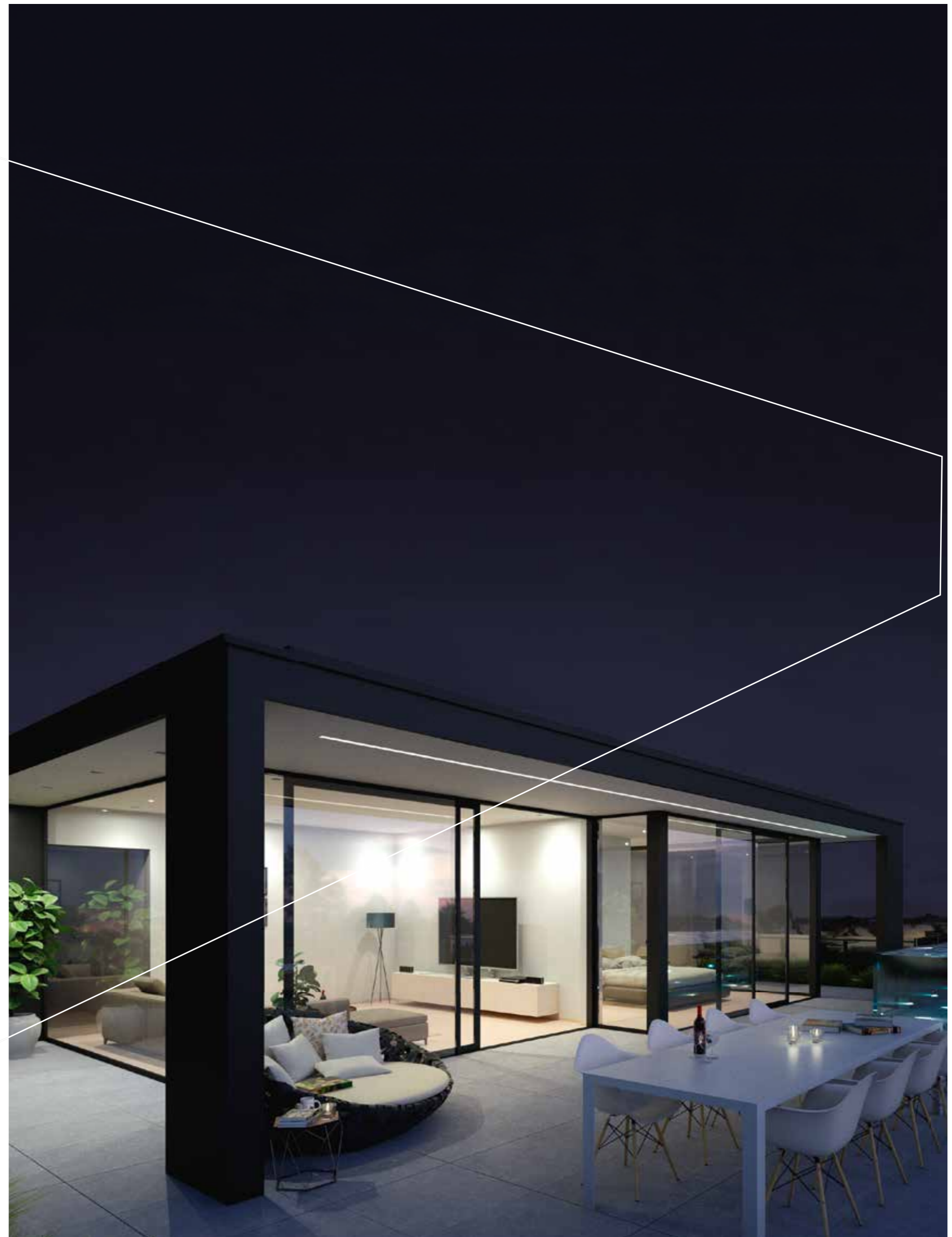
## VERNIEUWENDE ARCHITECTUUR DIE VERLEIDT, VERRIJKT EN VERBINDT.

Bij Drieskens & Dubois herdefiniëren ze onverschrokken ruimtelijk rendement en slaan ze de brug tussen emotie en ratio. Het Hasseltse architectenbureau staat al enkele decennia garant voor architectuur die mensen beroert. Hun unieke stijl is moeilijk te definiëren. Toch voelen hun creaties meteen vertrouwd aan. Of het nu villa- of woningbouw is, projectontwikkeling, industriebouw of stedenbouw; elk ontwerp is – ook qua interieur – steevast uniek en uitgepuurd tot de essentie.

Vertrekkend vanuit een inspirerend perspectief zet Drieskens & Dubois steeds de mens centraal en tekenen ze voor imposant intiem wonen en werken.

Drieskens & Dubois beschikt over een multidisciplinair team van 19 mensen. Vennoten Didier Appeltans en Bram Nickmans zetten samen met stichter Jos Dubois vol in op vernieuwende architectuur die verleidt, verrijkt en verbindt.

Bram Nickmans  
Jos Dubois  
Didier Appeltans





# APP. A1

bruto opp.: 68,00m<sup>2</sup>  
 terras: 8,78m<sup>2</sup>  
 tuin (excl. terras):  
 32,12m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
 ARCHITECTEN



24



# APP. A2

bruto opp.: 70,65m<sup>2</sup>  
 terrassen: 6,39m<sup>2</sup> & 6,13m<sup>2</sup>  
 tuin excl. terras:  
 46,98m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
 ARCHITECTEN



25





# APP. A5

bruto opp.: 76,29m<sup>2</sup>  
terrassen: 8,58m<sup>2</sup>  
& 4,51m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



# APP. A6

bruto opp.: 92,53m<sup>2</sup>  
terrassen: 15,42m<sup>2</sup>  
& 6,01m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



# APP. A7

bruto opp.: 67,26m<sup>2</sup>  
terrassen: 13,48m<sup>2</sup>  
& 8,97m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



30



# APP. A8

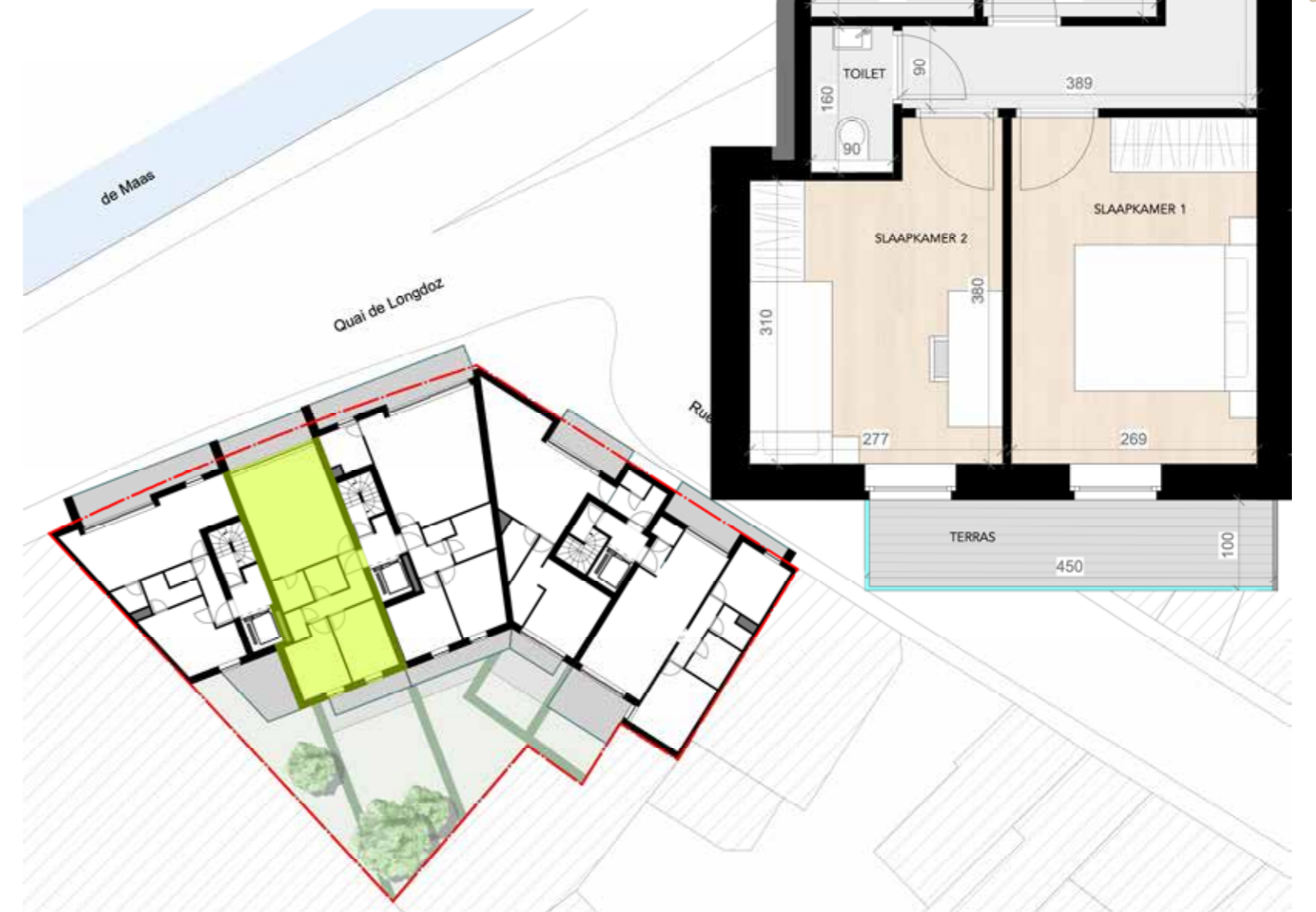
bruto opp.: 76,42m<sup>2</sup>  
terrassen: 8,58m<sup>2</sup>  
& 4,51m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



31







# APP. A11

bruto opp.: 76,54m<sup>2</sup>  
terrassen: 8,58m<sup>2</sup>  
& 4,51m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN

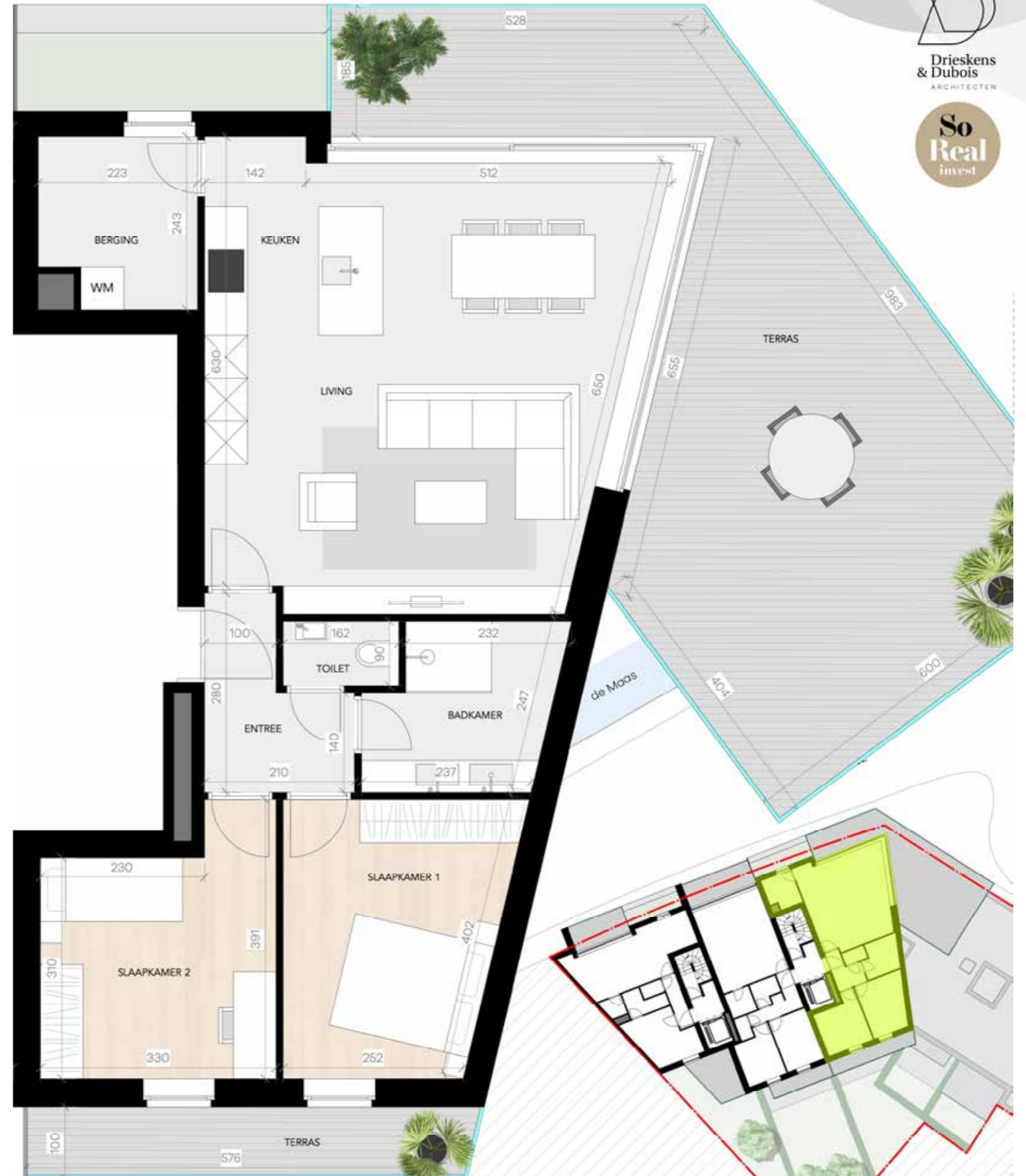


# APP. A12

bruto opp.: 94,12m<sup>2</sup>  
terrassen: 49,64m<sup>2</sup>  
& 6,31m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



# APP. A13

bruto opp.: 67,36m<sup>2</sup>  
terrassen: 7,48m<sup>2</sup>  
& 8,97m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



36



# APP. A14

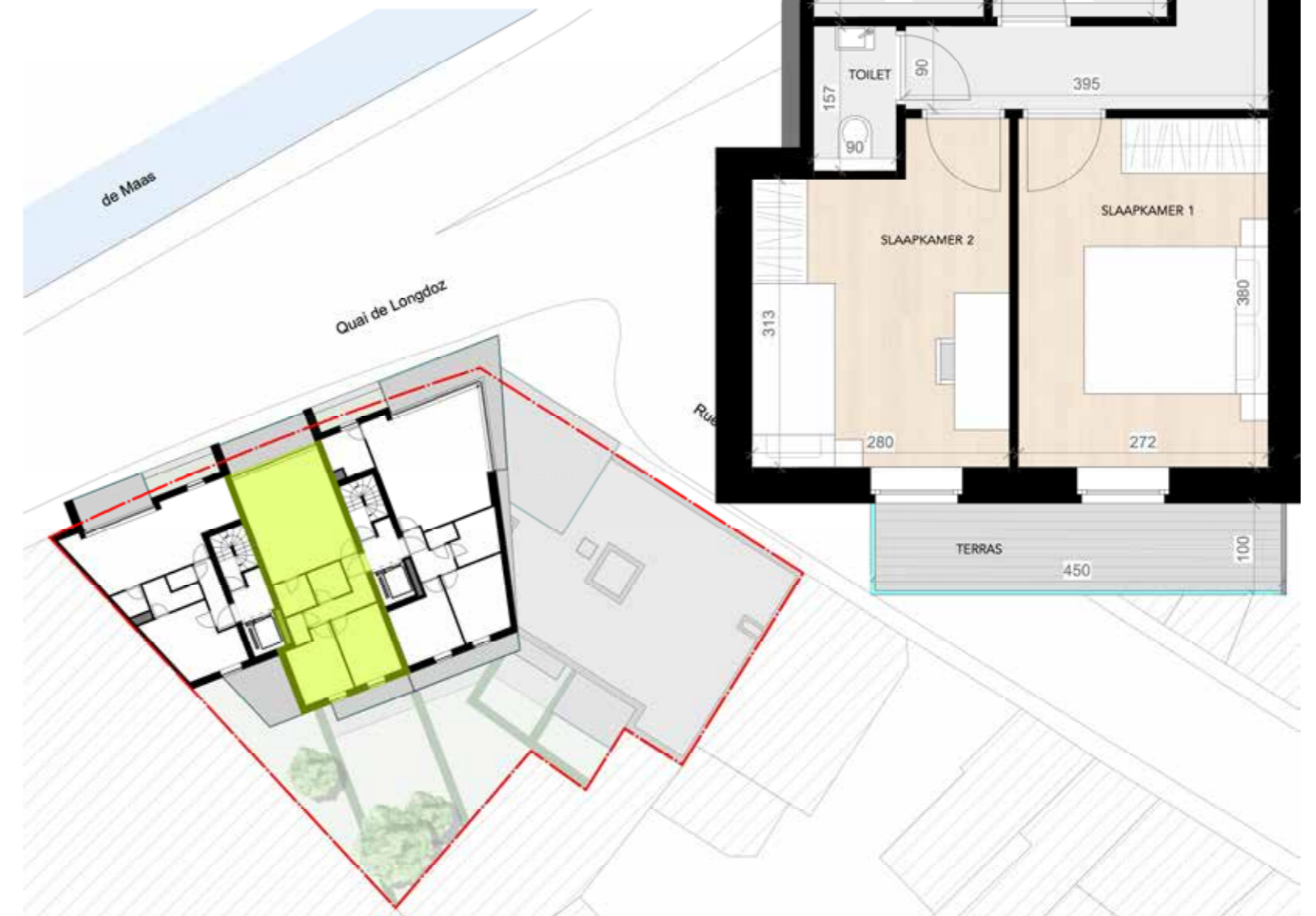
bruto opp.: 76,32m<sup>2</sup>  
terrassen: 8,58m<sup>2</sup>  
& 4,51m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



37





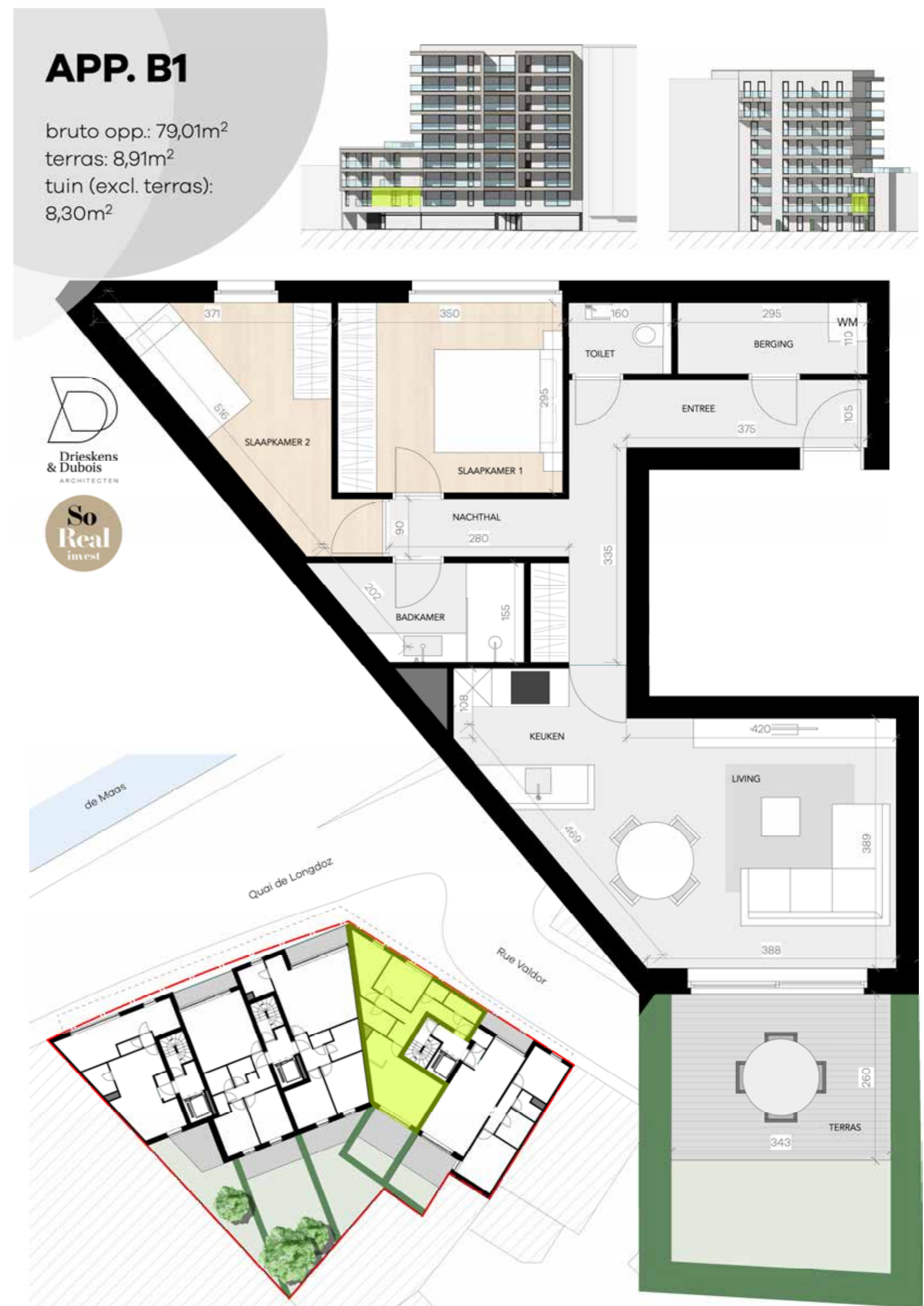




42



43





## APP. B2

bruto opp.: 85,69m<sup>2</sup>  
terrassen: 5,04m<sup>2</sup> & 9,36m<sup>2</sup>  
tuin (excl. terras):  
9,79m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN



## APP. B3

bruto opp.: 73,73m<sup>2</sup>  
terrassen: 8,15m<sup>2</sup>  
& 3,05m<sup>2</sup>



Drieskens & Dubois  
ARCHITECTEN







## APP. B4

bruto opp.: 85,62m<sup>2</sup>  
 terras: 9,87m<sup>2</sup>  
 & 10,07m<sup>2</sup>



Drieskens  
& Dubois  
ARCHITECTEN



## APP. B5

bruto opp.: 73,73m<sup>2</sup>  
 terrassen: 8,15m<sup>2</sup>  
 & 3,05m<sup>2</sup>



Drieskens  
& Dubois  
ARCHITECTEN



# APP. B6

bruto opp.: 85,62m<sup>2</sup>  
terras: 9,87m<sup>2</sup>  
& 10,07m<sup>2</sup>



## Verkooplastenboek Liège View

### 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, registratie-rechten 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 toonzalverantwoordelijke 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 energieprestatie-eisen.

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 uit te voeren werken aan 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 verrekningen 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 worden voorzien op het telecomnetwerk.

### 4 RUWBOUWERKEN

#### 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. In groene en onverharde zones wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Over-tollige 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 afgewerkt.

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 toezichtsputen – wordt uitgevoerd door de promotor. Hiervoor moet wel een aparte aansluitingskost betaald worden. De promotor zal deze kost factureren aan de koper. Buiten- en binnenriolerings worden uitgevoerd in buizen van pvc, polyethyleen (PE), gres en/of beton 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 vlotte afvoer van het afvalwater te verzekeren. Verlichtingen 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 gebeurt met keramische gevelbekleding in schakerende grijs tinten. Een combinatie van crepi wordt voorzien. 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.

#### 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. 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.

#### 4.8 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium volgens geveltekening. De RAL-kleur wordt bepaald door de architect, gris foncé. Het buitenschrijnwerk is voorzien van een dubbele beglazing met een maximale K-waarde van 1,0 W/(m²K). Afwijkingen hierop dienen gevolgd te worden conform EPB. Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht in overeenstemming met de glasnorm NBN S23-002. Opengaande ramen (draairichtingen: zie uitvoeringstekeningen) zijn zo 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 als 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. Er is een mogelijkheid om screens aan de buitenzijde van de ramen te voorzien door de bouwheer. Dit dient voor een bepaalde deadline en na goedkeuring van de bouwheer ingepland te worden. De kleur van de screens wordt bepaald door de architect, werd opgenomen in de basisakte en zal in harmonie met het gebouw zijn. De zondoorlaatbaarheid zal eveneens vastgelegd worden door de architect en EPB.

#### 4.9 THERMISCHE ISOLATIE

In buitenwanden, in platte 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. 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 geconcentreerd 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.

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 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 standaardschilderdeuren, 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 trap tussen de kelder en het gelijkvloers is voorzien in prefab beton in zicht met antislipneus. Aan één zijde van de trap wordt een handgreep voorzien.

#### 5.2 GEMEENSCHAPPELIJK

##### INKOMGEHEEL, GEMENE DELEN

De vloerafwerking van het inkomgeheel is uitgevoerd in slijtvaste en gemakkelijke

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 videfoon aanwezig en een brievenbusgeheel.

Ook de vloeren van de gemene delen worden uitgevoerd in keramische tegels. De bovengrondse trap- en tegentrede en bordessen wordt voorzien in prefab zichtbeton met antislipneus. De trap is aan één zijde voorzien van een 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 keldertrappenhuis is brandwerend en zelfsluitend. De inkomdeuren (binnendeuren) van de individuele appartementen zijn voorzien van een meerpuntssluiting, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf 1/2h.

#### 5.3 PERSONENLIFT VOOR DE

##### APPARTEMENTEN

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 hetzelfde in rvs (roestvrij staal), hetzelfde in staalplaat die van een grondlaag is voorzien en een einafwerking 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 aangezonden liftfabrikant.

In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

#### 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, 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 eigendoms-certificaat, 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 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.

#### 5.6 COMFORTABELE FIETSENBERGING

De fietsenbergingen bevinden zich op het gelijkvloers.

#### 5.7 AUTOSTAANPLAATSEN

Deze bevinden zich ondergronds in de kelder. Toegang met de wagen kan via een autolift voor parking 1 tot en met parking 10. Parkings 11 t.e.m. 18 zijn toegankelijk via een helling.

### 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 woonzalen 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 werkingsverliezen; dit percentage kan

afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer werkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 5 tot 10% of zelfs meer.

De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.

Indien het appartement over een tuin beschikt, zal het oppervlak ingezaaid worden. Aangrenzende tuinen zullen van elkaar gescheiden worden met draad ter hoogte van 120 cm.

#### 6.2 PLEISTERWERKEN

Alle bovengrondse plafonds en wanden in metselwerk worden glad gepleisterd. De wanden en plafonds zijn klaar voor de schilder, die mogelijk nog 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 gewapende en zwevende afwerkvloer of chape aangebracht..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.

Gespoten PUR 10 cm volgens dikte EPB-verslag: gemeenschappelijke delen gelijkvloers + gemene delen boven de parkeergarage + appartementen. Verdieping 2 tot en met 8: Thermogran 10 cm.

#### 6.4 VLOERAFWERKING

In alle ruimtes van het appartement zijn keramische tegelvloeren en laminaat in de slaapkamers met bijpassende plinten voorzien. Deze vloeren 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. De plaatsing voor een standaardformaat van 45 x 45 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 aanslui-

ting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg die kleurloos is. Indien gewenst kan er eventueel een prijs-offerte 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 45 x 45) hebben een handelswaarde van 25,00 €/m² (incl. 21% btw) en worden standaard grijs ingevoegd. De voorziene plaatsingsprijs is voor een standaardformaat tegel van 45 x 45 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 prijs-aanpassing.

#### 6.7 KEUKEN

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

- Wooneenheden A1, A2, A4, A5, A7, A8, A10, A11, A13, A14, B1, B3 en B5: € 6.500 (excl. btw).
- Wooneenheden A3, A6, A9, A12, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, B2, B4 en B6: € 8.500 (excl. btw).

#### 6.8 BINNENSCHRIJNWERK

Inkomdeuren en binnendeuren tot 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 de 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.

### 7. TECHNISCHE INSTALLATIES

#### 7.1 AANSLUITINGEN

Elk appartement heeft een eigen digitale elektriciteitsmeter en een watermeter, die zich bevinden in de betreffende bergingen of 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 en voorbereidende werken van de warmtepomp bedraagt € 1.500 en zal apart gefactureerd worden.

#### 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.

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. Warmtepompunits kunnen een minimaal geluid produceren, dit is echter volkomen normaal en wordt als tolereerbaar en niet-onaangenaam ervaren.

#### 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 met 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 afvoerbuisen, 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 (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 aparte-

##### menten

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:

- Wooneenheden A1, A3, B2, B4 en B6: € 2.846,84.
- Wooneenheden A2, A5, A6, A8, A9, A11, A12, A14 en A15: € 2.839,84.
- Wooneenheden B1, B3 en B5: € 2.819,84.
- Wooneenheden A4, A7, A10 en A13: € 2.309,84.
- Wooneenheden A16, A18 en A20: € 3.147,93.
- Wooneenheden A17, A19 en A21: € 3.248,29.

Deze bedragen zijn exclusief de douche-

goot, die wordt geplaatst door de vloerders. Als de koper wenst te opteren voor een douchebak, wordt het sanitair budget verhoogd met € 650 (incl. 21% btw). De standaardhoogte van een toilet kan variëren tussen 40 en 45 cm, gemeten vanaf de begane (onafgewerkte) vloer tot onder de wc-bril. Indien de koper hieromtrent een bepaalde wens heeft, is het de verantwoordelijkheid van de koper om dit duidelijk te communiceren en aan te duiden op het plan van het sanitair.

#### 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. 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. 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 er specifiek van wordt afgeweken. 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 tegen de daarbij horende meerprijs.

De volgende elektrische installatie is voorzien per appartement:

#### Inkom en/of nachthal

- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar

- 1 stopcontact

#### Afzonderlijk toilet

- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar

#### Woonkamer

- 2 lichtpunten, bediend met schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 contactdoos UTP/coax
- aansluiting telefoon
- thermostaat verwarming
- binnenpost belinstallatie met scherm en deurbel

##### Keuken

- 1 dubbel + 1 enkel stopcontact boven het werkblad
- 1 geschakeld stopcontact tegen keukenwand boven tablet (voor extra verlichting)
- 1 voeding voor stopcontact(en) eiland 1,50 meter kabel
- 1 centraal lichtpunt met 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 lavabo-meubel
- 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 modem
- 1 enkel stopcontact
- 2 vaste voedingen voor warmtepomp en ventilatiesysteem

##### Terras

- 1 lichtpunt met armatuur, bediend met 1 schakelaar per terras

##### Privatieve kelderberging

- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar

#### 7.5.3 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 of nutsvoorzieningsmaatschappijen, of omdat de promotor meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren.

In onderhavig verkooplastenboek 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 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 betalingschijf 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) wer-

ken 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 werkplanning. 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 muren 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.

56

### 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 en EPB-verslag-

gever, 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 de 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  $\geq$  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 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. Keramische gevels zijn niet geschikt voor luifels. Schade door zulke ingrepen is 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 één werfbezoek georganiseerd na de chape- en pleisterwerken. Opmetingen door eigen aannemers, bv. voor schilderwerken of maatwerk, moeten tijdens dit bezoek gebeuren of kunnen plaatsvinden

na voorlopige oplevering.

## 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 voorschot-som + de notariskosten en deelnamekosten in de basisakte. Het tot dan uitgevoerde percentage van de bouwwaarde, verhoogd met de btw.

**C.** Het saldo van de bouwprijs

• I. Kelderplaat -1	10%
• II. Vloerplaat GVL 0	10%
• III. VD1 +1	10%
• IV. VD2 +2	5%
• V. VD3 +3	5%
• VI. VD4 +4	5%
• VII. VD5 +5	5%
• VIII. VD6 +6	5%
• IX. VD7 +7	5%
• X. VD8 +8	5%
• XI. VD9 +9 + dak	5%
• VII. Buitenschrijnwerk	5%
• VIII. Leidingen	5%
• IX. Chape	5%
• X. Pleister	5%
• XI. Binnenschrijnwerk + keukens	5%
• XII. Afrekening + meerwerken bij VO en voor ingebruikname	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 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 voorschot-som + de notariskosten en deelnamekosten in de basisakte. Het tot dan uitgevoerde percentage van de bouwwaarde, verhoogd met de btw.

**C.** Het saldo van de bouwprijs

• I. Kelderplaat -1	15%
• II. Vloerplaat GVL 0	15%
• III. VD1 +1	10%
• IV. VD2 +2	10%
• V. VD3 +3	5%
• VI. VD4 +4	5%

• VII. VD5 +5	5%
• VIII. VD6 +6	5%
• IX. VD7 +7	5%
• X. VD8 +8	5%
• XI. VD9 +9 + dak	5%
• XII. Buitenschrijnwerk	5%
• XIII. Leidingen	5%
• IX. Afrekening + meerwerken bij VO en voor ingebruikname	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 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.

De koper is verplicht het onroerend goed in ontvangst te nemen en er de prijs voor te betalen overeenkomstig art. 1582, 1650 en volgenden van het Burgerlijk Wetboek. 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 proces-verbaal 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.

### 8.4 HANDELSWAARDE

Onder het begrip 'handelswaarde' dient verstaan te worden: 'de particuliere toonzaalverkooprijzen' 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 de 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 vóór 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.

## 8.5 WAARBORG

De verkoper levert een 100% voltooiingsgarantie verstrekt door een erkende financiële instelling. Er wordt aan al de wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne voldaan.

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 kan hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

De promotor is evenmin 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 indienstelling 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.

Alle boetes ten gevolge van het niet naleven van de wetgeving inzake sociale zekerheid, zijn 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 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 indienstelling 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

57

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 wordt één afzonderlijk handelspand/bureelruimte voorzien. Dit pand bevindt zich op het gelijkvloers van residentie Liège View. Dit pand 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 gespecificeerd 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 gepleisterd. 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 lastenboek.

Naast de brandwerende toegangsdeur van het handelspand wordt een deurbel geplaatst. De toegangsdeur is voorzien van een veiligheidscilinder met vijfpuntsluiting, een kruk aan de binnenkant en een vaste L-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 draai- of schuifrichting 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 worden afvoerleidingen 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.

#### 10.1.9 Energetisch performant gebouw

Om het niveau van een energetisch performant gebouw te behalen, zijn volgende maatregelen voorzien:

- een doordacht bouwontwerp

- zeer sterk doorgedreven isolatie
- maximaal luchtdicht maken van het handelspand door onder meer de grote aluminium schuif- en draai-kiepramen luchtdicht uit te voeren
- een individuele balansventilatie voor aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht
- een beperkt elektriciteitsverbruik door het gebruik van energiezuinige toestellen
- zonnepanelen die elektriciteit opwekken
- beglazing met hoge isolerende prestaties

Al deze ingrepen leiden tot een erg laag E-peil. De koper zal zich moeten richten tot de randvoorwaarden opgelegd in de EPB-startverklaring.

#### 10.1.10 Eén sleutel + één bediening poort (appartementen + handelspanden)

Met één sleutel kan de bewoner de toegangsdeur van het gebouw eenvoudig ontgrendelen, alsook de voordeur van het handelspand en de eventueel aangekochte private berging. Ook de belangrijkste gemeenschappelijke toegangsdeuren van het gebouw kunnen met deze sleutel geopend worden. Per handelspand/appartement zijn er drie sleutels voorzien. Per adres wordt er één afstandsbediening voorzien. Indien men enkel een parkeerplaats aankoopt, ontvangt men een afstandsbediening die toegang geeft tot de kelderverdiepingen.

#### 10.1.11 Kelderberging

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

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

Voor akkoord,  
De Verkoper

Voor akkoord,  
De koper



## INTERESSE IN DIT PROJECT?

Contacteer onze makelaar Pascal Stipulante (Expert Immobilier | Licencié en droit)  
via **+32 (0) 479 98 33 98** of **pascal@sogefim.be**.



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)