

LASTENBOEK
RESIDENTIE
OUD BELGIE



Baron Ruzettelaan 2-4-6-8
8370 Blankenberge

“Residentie Oud België”

Technische omschrijving Appartementen

Ligging : Baron Ruzettelaan 2-4-6-8
8370 Blankenberge

Bouwheer/
Promotie : CITY PROJECTS NV
Leopoldlaan 85
8300 Knokke-Heist
tel. 050/62.75.92 GSM 0475/75.31.38
e-mail: immo.projects.nv@pandora.be
e-mail : info@select-building.be
e-mail : stefaan@sebuilding.be

Architect : VANBIERVLIET Hendrik
Hoogstraat 89
8620 Nieuwpoort
tel. 058/23.51.08
fax 058/23.46.07

WAT BIEDEN WIJ MEER!!!!

- acryl bad – lavabo's in badkamermeubel met luifel en verlichting
- sanbloc-hangwc in toilet met handwaslavabo
- berging in appartementen
- betegeling tot plafondhoogte in bad- en douchekamer daar waar er één aanwezig is
- extra Tv-aansluiting in één slaapkamer
- mogelijkheid tot verandering bij voorverkoop (mits afspraak met architect)
- graniet in hall op het gelijkvloers
- speciaal afgewerkte inkomhall met verlichting en brievenbussen
- afwerking keuken in krasvrije plaat (aspect beuk of wit)
- fietsenberging
- vuilnislokaal
- ruime zonnige terrassen vooraan

INHOUDSTAFEL

1. Algemeenheden	6
1.1. Voorwerp van de onderneming	6
1.2. Plannen	6
1.3. Lastenboek	6
1.4. Materialen	6
1.5. Ereloon architecten	6
1.6. Wijzigingen	6
1.7. Aansluitingen	7
1.8. Taksen en belastingen	7
1.9. Oplevering	7
2. Gemene en privatieve delen van het gebouw - begripsomschrijving	8
2.1. Gemene delen	8
2.2. Privatieve delen	8
3. Beknopte beschrijving van het gebouw	9
3.1. Gelijkvloers	9
3.2. Typeappartementen 1 ^e t.e.m. 6 ^e verdiep	9
3.3. Duplexappartementen 7 ^e verdiep	11
4. De ruwbouw	13
4.1. Beschrijving van de werken, materialen en leveringen	13
4.2. De grondwerken - uitgravingen - grondopruiming	13
4.3. Draagstructuur en gevels	13
4.4. Niet-dragende binnenwanden	14
4.5. Gewapend beton	14
4.6. Vloerplaten	14
4.7. Buitenschrijnwerken	14
4.8. De dakafwerking	14
4.9. De isolatie	14
4.10. Lood-zink	15
4.11. Het rioolnet	15
4.12. Balkons	15
4.13. Terrassen duplex	15
5. Afwerking gemene delen	15
5.1. Inkom windvang appartementen	15
5.2. Trappenhuizen	15
5.3. Kelder	15
6. De afwerking van het gebouw	16
6.1. Pleisterwerken - cementering	16
6.2. De muurbekleding	16
6.3. Vloeren en vloerbekleding in het algemeen	16
6.4. Glaswerken	16
6.5. Schrijnwerk	17
6.6. Keuken	17
6.7. De sanitaire installatie	17
6.8. Meubilair	18
6.9. Elektriciteit	19

6.10. Ventilatie	20
6.11. Video- en parlofonie	20
6.12. Telefoon	20
6.13. Radio en TV	20
6.14. Centrale verwarming	20
6.15. De lift	21
6.16. Schilderwerken	21
6.17. Zettingen van het gebouw	21
6.18. Oplevering	21
7. Algemene verkoopsvoorwaarden	21
7.1. Principe	21
8. Opmerkingen	22

RESIDENTIE “Oud België”

1. ALGEMEENHEDEN

1.1. Voorwerp van de onderneming

De onderneming heeft tot doel het oprichten van een appartementsgebouw, genaamd: **Residentie “Oud België”
Baron Ruzettelaan 2-4-6-8
8370 Blankenberge**

1.2. Plannen

De plannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten, na meting van het terrein. De verschillende maten die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. De getekende kasten, bemeubeling, enz. ... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren en van de oppervlakte van de terrassen. De gevels zijn vol berekend.

1.3. Lastenboek

De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect nodig worden geacht.

1.4. Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht, sommige materialen voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene; dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden kunnen bekomen worden door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz....)

1.5. Ereloon architecten/ingenieur

Het ereloon van de architecten en/of ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van gevraagde decoratiewerken of wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel aangevraagd door de koper. De koper regelt rechtstreeks de eventuele vergoedingen met de architect en/of ingenieur.

1.6. Wijzigingen

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvende lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren en voor zover ze voldoen aan de reglementen van de mede-eigendom en niet nadelig zijn voor de stevigheid van het gebouw, het uitzicht ervan, de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning of andere (o.a. stabiliteit).

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De architect en/of ingenieur kan geheel alleen en volstrekt vrij oordelen over dergelijke vragen van kopers. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering eerst schriftelijk dient goed te keuren. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost van 15 % (vijftien procent) aangerekend voor de administratie- en uitvoeringskosten. Alle wijzigingen dienen op voorhand betaald te worden, alvorens een en ander wordt uitgevoerd.

Door het feit van ingrijpende wijzigingen ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

1.7. **Aansluitingen**

De water-, gas-, elektriciteit-, TV-teledistributie-, telefoon- en rioleringaansluitingen evenals het plaatsen van de meters en de tellerkast blijven ten laste van de kopers.

* Elektriciteit

Extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening. Alle kosten zoals aansluiting, abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, enz... zijn ten laste van de kopers.

* Water

Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel zal de tellerstand van alle tellers ontegensprekelijk opgenomen worden.

1.8. **Taksen en belastingen**

De BTW en andere eventuele taksen op facturen vallen ten laste van de kopers.

De eigenaars van de appartementen bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen. Daarom moeten zij de bouw- en wegenistaksen alsook de reglementaire belastingen dragen, kortom alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de onderneming opgenomen worden.

1.9. **Oplevering**

De werken zullen afgeleverd worden na aanvaarding door de architect of bouwheer.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden door de koper zal gelden als oplevering en inbezitname van dit eigendom.

De sleutels worden overhandigd aan de koper nadat alle facturen voldaan zijn.

2. GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW - BEGRIPSOMSCHRIJVING

2.1. Gemene delen

- het ondeelbare gedeelte der grond;
- het opmaken van de plannen van het gebouw;
- de bouwtafs;
- het grondwerk, fundamente, metselwerk, binnentussenschotten, waterafvoeren;
- de riolering;
- bevloering van het voetpad;
- de bekleding en de voltooiing van de gewone gemeenschappelijke delen;
- de trap en trapleuning;
- de volledige lift: machine en kooi inbegrepen;
- het buitenraamwerk: vensterramen en deuren;
- het buitenglaswerk in dubbele beglazing;
- het binnenhoutwerk van de gewone gemeenschappelijke delen;
- de opgaande hoofdleidingen van sanitair, gas en elektriciteit;
- de schouwpijpen;
- statische en mechanische verluchting;
- de minuterie en de verlichtingsapparaten van de gemene delen;
- de videofoon en deuropener;
- de buitenschilderwerken van de gemene delen;
- balustrade aan voorgevel;
- het plaatsen van de water-, gas- en elektriciteitsmeters;
- alle dakwerken.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld; ze is dus niet beperkend.

2.2. Privatieve delen

- de plafonnering van de metselwerken en zoldering;
- de vloeren of andere vloerbekleding, faiencebekleding;
- de binnenramen met hun hang- en sluitwerk;
- de sanitaire installatie;
- het volledig installeren van de individueel centrale verwarming;
- de keukeninrichting.

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld; ze is evenmin beperkend.

3. **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW**

3.1. **Gelijkvloers**

Fase 1

- * inkom: videofoon + brievenbussen
- * 11 garages, 2 dubbele garages en 1 staanplaats
- * lokaal gas-, water- en elektriciteitstellers
- * traphall + lift
- * vuilnislokaal
- * fietsenberging
- * bergingen 1 t.e.m. 16

Fase 2

- * inkom: videofoon + brievenbussen
- * garages (nrs. 1- 2- 3- 13- 14)
- * staanplaatsen (nr. 1)
- * lokaal gas-, water- en elektriciteitstellers
- * traphall + lift
- * vuilnislokaal
- * bergingen (nrs. 14- 15- 16)

3.2. **Typeappartementen 1^e t.e.m. 6^e verdiep (fase 1)**

Gemeenschappelijk bestaande uit:

- * traphall + lift

Appartementen . 01

Privatief bestaande uit:

- * inkom/gang
- * berging (cv-ketel, eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * keuken met muurvast meubilair
- * living
- * terras op voorgevel
- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots

Appartementen .02

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * berging (cv-ketel, eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * keuken met muurvast meubilair
- * living
- * terras op voorgevel
- * slaapkamer
- * badkamer met douche (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots

Appartementen .03

Privatief bestaande uit:

- * inkom/gang
- * berging (cv-ketel, eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * keuken met muurvast meubilair
- * living
- * terras op voorgevel
- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots

Typeappartementen 1^e t.e.m. 6^e verdiep (fase 2)

Gemeenschappelijk bestaande uit:

- * traphall + lift

Appartementen . 01

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * berging (cv-ketel, eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * keuken met muurvast meubilair
- * living
- * terras op voorgevel
- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots

Appartementen .02

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * berging (cv-ketel, eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * keuken met muurvast meubilair
- * living
- * terras op voorgevel
- * slaaphoek
- * badkamer met douche (in acryl), 1 lavabo, wc, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots

Appartementen .03

Privatief bestaande uit:

- * inkom /gang
- * berging (cv-ketel, eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * keuken met muurvast meubilair
- * living
- * terras op voorgevel
- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots

3.3. Duplexappartementen 7^e verdiep (fase 1)

Gemeenschappelijk bestaande uit traphall + lift.

Appartement .01

(dakverdiep)

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * living
- * keuken met muurvast meubilair
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * berging (cv., eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast met luifel en ingebouwde spots,
- * terras vooraan

Appartement .02

(dakverdiep)

Privatief bestaande uit:

- * inkom
 - * trap
 - * living
 - * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
 - * keuken met muurvast meubilair
 - * terras vooraan
- (duplexverdiep)
- * 3 slaapkamers
 - * dressing
 - * badkamer met ligbad (in acryl), douche, 2 lavabo's, spiegelkast met luifel en ingebouwde spots en toilet.

Appartement .03

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * living
- * keuken met muurvast meubilair
- * terras vooraan
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, wc, spiegelkast met luifel en ingebouwde spots
- * slaapkamer 1 + 2

Duplexappartementen 7^e verdiep (fase 2)

Gemeenschappelijk bestaande uit traphall + lift.

Appartement .01

(dakverdiep)

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * living
- * keuken met muurvast meubilair
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * berging (cv., eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)

- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast met luifel en ingebouwde spots,
- * terras vooraan

Appartement .02

(dakverdiep)

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * trap
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * living
- * keuken met muurvast meubilair
- * berging (cv., eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * terras vooraan

(duplexverdiep)

- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 1 lavabo, wc, spiegelkast met luifel en ingebouwde spots

Appartement .03

(dakverdiep)

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * trap
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * living
- * keuken met muurvast meubilair
- * berging (cv., eventueel plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- * terras vooraan

(duplexverdiep)

- * badkamer met ligbad (in acryl), 1 lavabo, wc, spiegelkast, luifel met ingebouwde spots
- * slaapkamer 1 + 2
- * nachthall

Appartement .04

(dakverdiep)

Privatief bestaande uit:

- * inkom
- * trap
- * hangtoilet, handlavabo en design spiegel
- * slaapkamer 1 + 2
- * badkamer met ligbad (in acryl), 2 lavabo's, spiegelkast met luifel en ingebouwde spots,

(duplexverdiep)

- * living
- * keuken met muurvast meubilair
- * berging (cv., eventueel plaats voor wasmachine, droogkast...)
- * terras vooraan
- * wc, handlavabo en designspiegel

4. DE RUWBOUW

4.1. Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

De residentie "Oud België" wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en / of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

4.1.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Blankenberge ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwer heeft echter het recht publiciteit te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwer.

4.1.2. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwer. De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, radio en Tv-distributie, telefoon en riolering vallen ten laste van de koper zoals hierboven onder 1.7. nader omschreven.

4.1.3. Het slopen, schoren en beplanken

De voorziene en nodige slopingswerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

4.2. De grondwerken - uitgravingen - grondopruiming

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingsom zijn begrepen:

- alle uitgravingen in het algemeen;
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk;
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz. ...

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegde ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

4.3. Draagstructuur en gevels

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in tralieblokken of in volle betonblokken. De gevelwanden worden thermisch geïsoleerd.

De buitengevels worden afgewerkt volgens ontwerp architect met verschillende materialen als bv. gevelsteen, natuursteen, architectonisch beton. Kleur en structuur te bepalen door de architect. De achtergevel wordt uitgevoerd met machinale baksteen of architectonisch beton.

4.4. Niet-dragende binnenwanden

Alle niet-dragende muren worden uitgevoerd met thermoblokken (type Isolava o.d.), uitgezonderd de voorzetwanden.

4.5. Gewapend beton

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau en gebeurt conform de voorschriften van de ingenieur en toepassing van de Euronormen.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur-stabiliteit. De hoofdbewapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur. De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

4.6. **Vloerplaten**

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of betongewelsten volgens voorschriften van de ingenieur.

4.7. **Buitenschrijnwerken**

4.7.1. **PVC**

De buitenramen van de verdiepingen - appartementen worden uitgevoerd in PVC. Alle verglaasde delen bestaan uit dubbele beglazing.

4.8. **De dakafwerking**

4.8.1. **Platte daken**

Meerlaagse dakdichting waarin polyurethaanisolatie of gelijkwaardig product wordt ingewerkt en waarvan in de afwerkinglaag leischilfers zijn toegevoegd. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een tienjarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

4.8.2. **Hellende daken**

Met stormpannen conform richtlijnen bouwvergunning en volgens de voorschriften aangebracht op latwerk en menuiserite onderdakplaten en isolerende spijkerflensdekens. Kleur en soort pannen te bepalen door de architect.

4.9. **De isolatie**

4.9.1. **Hydro-isolatie (waterdichting)**

Overal waar nodig zal een roofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om opstijgend vocht te vermijden.

4.9.2. **Thermische isolatie**

- de voor- en achtergevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met isolatie, het glaswerk door de isolerende glaspartijen (dubbel glas);
- dakopbouw met thermische isolatie.

4.9.3. **Akoestische isolatie**

De dek- of chapevloeren: plaatsing volgens het principe van de “vlottende deklaag”. Op de ruwe betonoppervlakte wordt een isolatie gelegd type Alvéolit 5+ of gelijkwaardig. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (hout of tapijt, keramiek of natuursteen)

- 4.10. Lood-zink**
De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in PVC of zink met aangepaste diameter.
Loodwerk: de aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.
- 4.11. Het rioolnet**
Uitvoering conform het gemeentelijke reglement.
De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn type Geberit (of gelijkwaardig). De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolerings en riolerings in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benorgarantie die rechtstreeks uitmonden in het stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.
- 4.12. Balkons**
Geprefabriceerde fijnkorrelige architectonische betonelementen. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect. Balustrades vooraan in aluminium, geanodiseerd metaal of glaswerk.
Model en kleur te bepalen door de architect.
- 4.13. Terrassen duplex**
De dakterrassen worden bekleed met een houten plankenvloer met open voeg.

5. AFWERKING GEMENE DELEN

(inkoms + trapzalen)

Het plan en ontwerp van de inkom worden opgemaakt door de architect van het gebouw.

- 5.1. Inkom windvang appartementen**
Deurensemble met elektrisch slot te bedienen vanuit het appartement via de videofoon.
Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat + appartementnummering + videofoon.
Vloerbekleding in natuursteen of keramische tegel.
Plafond: verlaagd plafond met sierverlichting bediend met infrarood bewegingsschakelaar.
- 5.2. Trappenhuizen**
Betontreden en bordes bekleed met een aangepaste bekleding. Trapleuning in metaal geschilderd of gemoffeld of aluminium. Muren afgewerkt met decoratief spuitwerk.
Afwerking: afgewerkt beton in trapzaal.
Inkoms aan liften: natuursteen of keramische tegel.
- 5.3. Gelijkvloers**
- vloer : polybeton
 - muren : metselwerk proper gevoegd of beton
 - plafonds : predallen beton
 - deuren : standaard en/of RF-deuren, klaar om te schilderen

6. DE AFWERKING VAN HET GEBOUW

6.1. Pleisterwerken - cementering

De muren en de plafonds zullen vlak afgewerkt worden.
Ramen zullen ingepleisterd worden.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. De muren en plafonds van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden eveneens afgewerkt met gipsmortel en decoratief spuitwerk.

6.2. De muurbekleding

De muurtegels zijn faiencetegels met glanzend oppervlak en bestand tegen chemische inwerking. Met de grootste zorg uit te voeren.

De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit.

Er is een vrije keuze van faiencetegels met een handelswaarde van € 25,00 / m² BTW inclusief - niet geplaatst. De plaatsing is ten laste van de bouwheer.

Detailering:

- keuken : tussen de keukenkasten
- badkamer : faiencetegels afgewerkt tot plafondhoogte
- douche : faiencebekleding afgewerkt tot plafondhoogte

6.3. Vloeren en vloerbekleding in het algemeen

6.3.1. Vloeren

- gemeenschappelijke inkom + gemeenschappelijke hall op het gelijkvloers + bordes voor de lift: natuurstenen, marmer of graniet.
 - living, keuken, badkamer, douchekamer, wc, berging, inkom privé gedeelte: keramiekvloer naar keuze, voor zover niet geplaatst. Handelswaarde tot € 35,00 / m² BTW incl.
 - terrassen: in zichtbaar blijvend architectonisch beton.
 - terrassen van het dakappartement: houten plankenvloer met open voeg.
 - slaapkamers: laminaat. Handelswaarde tot € 20,00 / m² niet geplaatst, BTW inclusief.
- NOTA : Plaatsing ten laste van de bouwheer.

Bij niet-plaatsing wordt de handelswaarde gecrediteerd = € 17,50 BTW incl.

6.3.2. Plinten

Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer.

Handelswaarde € 7,50 / lm, BTW inclusief.

In de bad- en de douchekamer is de faiencebekleding tot op de vloer.

6.3.3. Venstertabletten

Binnenzijde: In PVC – wit of gelijkwaardig of in natuursteen, voorzien daar waar nodig.

Buitenzijde : In natuursteen

Model en kleur te bepalen door de architect.

6.4. Glaswerken

Een dubbele beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen volgens de normen.

6.5. **Schrijnwerk**

6.5.1. **Buitenschrijnwerk**

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met PVC-profielen.
Alle verglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing.

6.5.2. **Binnenschrijnwerk**

- De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke branddeuren, brandweerstand RF 30'.
- De oplevering gebeurt met een cilinderslot die past op de inkomdeur
- De deur tussen de inkom en de leefruimte is een beglaasde deur.
- De binnendeuren zijn voorgeplamuurd met deurkozijnen en chambranles in de beste houtsoort of MDF.

6.5.3. **Sluitwerk**

De ingangdeuren op gelijkvloers zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Er zijn cilindersloten voorzien voor inkomdeur van elk appartement. Verder is een cilinderslot voorzien voor respectievelijk garage - private berging en brievenbus.

Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma zoals Litto of gelijkwaardig.

Siertrekkers in inox zullen volgens aanduiding door de architect aangebracht worden aan de hoofdingangs. Deurknoppen en deurkrukken in private delen (appartementen) zijn van het aluminium of inox type. In de berging zijn de deurkrukken in PVC wit.

6.6. **Keuken**

Keuken volgens detailplan, uitvoering in witte krasvrije plaat (verandering mogelijk):

- de zijden, bodems en legplanken van de kasten zijn in spaanplaat en gemelamineerd aan twee zijden.
- sokkels met watervast multiplex bekleed met gestratificeerde plaat
- verstelbare legplanken in alle kasten, de planken alzijdig afgeplakt
- scharnieren met clipsysteem, regelbaar
- de deuren van de kunststofkeukens zijn bekleed met hardlaminaat
- de werkbladen zijn bekleed met krasvrije gestratificeerde plaat
- elke keuken wordt voorzien van besteklade en vuilnisbakje

De volgende toestellen zijn meegeleverd voor de appartementen:

- spoeltafel in inox type Franke of gelijkwaardig
- ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop
- ceramische elektrische kookplaat
- inbouwoven
- koelkast ca. 155 liter met diepvriesvak
- dampkap met koolfilter + verlichting
- vaatwasmachine

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden door de leverancier met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en appartementen.

De toestellen zijn van een gerenommeerd merk (type Whirlpool of Bosch).

6.7. **De sanitaire installatie**

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingsmaatschappij.

6.7.1. Afvoerleidingen

Worden uitgevoerd in “Geberit” buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

6.7.2. Leiding voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in kunstleiding poplypropyleen van het merk Nirron of gelijkwaardig.

6.7.3. Warmwaterproductie

De warmwaterproductie in de appartementen (bad- en douchekamer) gebeurt via de centrale verwarmingsketel op gas.

6.7.4. Koud water

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van watermaatschappij.

6.7.5. Sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen. Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit. Kwaliteitskraanwerk, Ideal Standard of gelijkwaardig (levenslange garantie).

BAD

In acryl - met ééngreepsmengkraan + badgarnituur.

HANDWASLAVABO WC

In porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel, handdoekdrager + design spiegel.

WC HALL

Hangwc, type sanbloc, in wit porselein met spoelreservoir, dubbele witte kunststofzitting + papierrolhouder.

LAVABO BADKAMER VOLGENS PLAN

Inbouwmodel in porselein of gelijkwaardig in lavabomeubel + ééngreepsmengkraan warm en koud water + alle toebehoren, spiegelkast, luifel met ingebouwde spots.

DOUCHE

In acryl – met ééngreepsmengkraan – glijstang – verglaasde deur – lavabo met spiegel.

KEUKEN

Spoeltafel met 2 of 1 bak(ken) in inox (Franke) zoals voorzien in keuken art. 6.6. met ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop.

6.8. Meubilair

Is in elk appartement voorzien volgens aanduiding plan architect.

Badkamer- en douchemeubel: keuze te maken bij Van Marcke - breedte volgens plan.

Elk meubel bevat:

- legblad met uitsnijding voor één of twee lavabo's;

- spiegel boven lavabo + luifel met spotsverlichting;
- kastjes onder lavabo;

6.9. Elektriciteit

6.9.1. Algemeen

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij Electrabel.

Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de lift.

De hoofdschakelaar en de hoofdverdeelkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast.

Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement. De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design. Verlichte drukknoppen in de gemeenschappelijke delen. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder luchters, noch lampen.

Is echter voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke verlichting in de kelders.

Enkel het buizenet met bekabeling voor aansluiting telefoon - TV en radio is voorzien.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

6.9.2. Appartementen

6.9.2.1. living

- 2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting
- 4 stopcontacten op plintheogte en 2 stopcontacten radio/tv
- 1 aansluitpunt telefoon
- 1 stopcontact distributie

6.9.2.2. keuken

- 1 lichtpunt boven het werkblad enkele richting
- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 voeding voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 3 stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine

6.9.2.3. inkom-hall

- 1 of méér lichtpunten aan het plafond, dubbele richting
- 1 bel- + videfooninstallatie
- 1 stopcontact

6.9.2.4. wc

- 1 lichtpunt enkele richting

6.9.2.5. slaapkamers

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting tv in één slaapkamers

6.9.2.6. **badkamer**

- 1 lichtpunt centraal + 1 lichtpunt boven wastafel (in meubel) enkele richting
- 1 dubbelpolig stopcontact

6.9.2.7. **douche** (waar voorzien)

- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting
- 1 stopcontact

6.9.2.8. **berging**

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact

6.10. **Ventilatie**

De verluchting van badkamers, wc's en bergingen wordt uitgevoerd met een algemeen elektrisch ventilatiesysteem. De keukens bij middel van een afzuigkap aangesloten op het verluchtingssysteem.

6.11. **Video- en parlofonie**

Een volledige video- parlofooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de belknop welke zich bevindt aan de inkomdeur van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft.

Belinrichting:

per appartement: 1 drukknop aan de videofoon in de inkomhall en 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De video- en parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhall van het gebouw.

6.12. **Telefoon**

Aanwezig in ieder appartement wordt het buizenet met bekabeling voorzien voor de mogelijke aansluiting op het telefoonnet in living.

6.13. **Radio en TV**

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in de living en in één slaapkamer. Het buizenet met bekabeling is aanwezig.

6.14. **Centrale verwarming**

Appartementen

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een centrale ketel op aardgas en warm water naar plaatstalen radiatoren. De besturing gebeurt door middel van een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling geplaatst in de living.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min. -10° C.

Voor het aanpalende appartement wordt een temperatuur van + 10° C genomen.

Inkom	: 18 ° C
Living + keuken	: 22 ° C
Slaapkamers	: 18 ° C

Badkamer : 24 ° C

6.15. **De lift**

Elektrische, mechanische lift.

Technische kenmerken:

Nuttige last: 320 kg (= gewicht 4 personen)

Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringbesturing)

Liftdeuren: telescopische schuifdeuren

Cabine: versiering van de cabine: muurbekleding met spiegel en gestratifieerde panelen.

De uitrusting is conform aan ARAB 02/09/1983 en aan de laatste Euronormen. Voor de indienststelling wordt deze gekeurd door een erkend controleorganisme.

6.16. **Schilderwerken**

- de privatieve gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en behangwerk
- de gemeenschappelijke gedeeltes, uitgezonderd bergingen en garages worden met schilderwerk afgewerkt of samengevat:
 - * liftdeuren
 - * muren en plafonds traphall
 - * deuren traphall
 - * metaalwerk wordt geschilderd of is gelakt of gemoffeld

6.17. **Zettingen van het gebouw**

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstelling van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

6.18. **Oplevering**

Het geheel op te leveren, bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo betaald hebben.

Door het betrekken van het appartement of het uitvoeren van decoratiewerken aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.

7. **ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

7.1. **Principe**

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

7.1.1. De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.

7.1.2. Dit lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft

7.1.3. De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

8. **OPMERKINGEN**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Knokke, dd.....

Voor akkoord,
de bouwheer of gevolmachtigde,

Voor akkoord,
de koper,