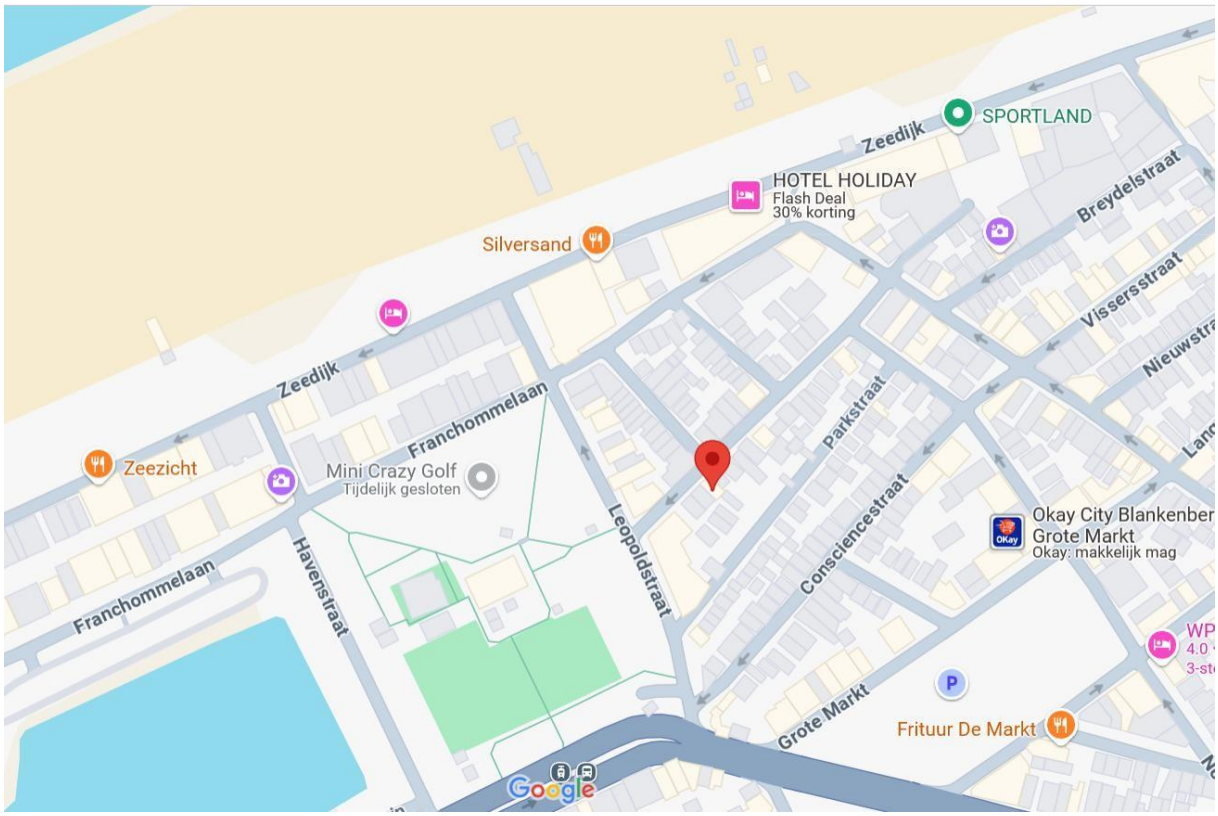
Residentie Viertorre

VERKOOPSLASTENBOEK

LIGGING

Vanderstichelenstraat 11-13-15
8370 Blankenberge



BOUWHEER

Loeman Woningbouw bv
Oudeheerweg-Heide 82
9250 Waasmunster

INGENIEUR

Nog te bepalen

ARCHITECT

GW2 Architecten
Zeedijk 87
8370 Blankenberge

MAKELAAR

Agence Callier
Franchommelaan 126
8370 Blankenberge

INHOUD

A. ALGEMEEN 1

1. RUST – RUIMTE – PRIVACY 1

2. KADASTRALE LEGGER EN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING 1

3. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW 2

4. BESCHRIJVING GEMENE DELEN EN PRIVATIEVE DELEN 2

4.1. Gemene delen 2

4.2. Privatieve delen 3

5. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN 3

5.1. PRINCIPES 3

5.2. PLANNEN 4

5.3. WIJZIGINGEN 4

5.4. ZETTINGEN 6

5.5. VERZEKERINGEN 6

5.6. PRIJSBEPALING 6

5.7. TAKSEN EN BELASTINGEN 6

5.8. DIVERSE AANSLUITINGEN 6

5.9. TOEGANG TOT DE WERF 7

5.10. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING 7

5.11. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN 7

B. RUWBOUW 9

1. BOUWPLAATSINRICHTING 9

1.1. Het afsluiten van de bouwplaats 9

1.2. Plaatsbeschrijving 9

1.3. Het slopen, schoren en beplanken 9

2. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN 9

3. RIOOLNET 10

4. GEWAPEND BETON 10

5. GEVEL 11

5.1. Metselwerken 11

5.2. Voegwerken 11

6. BALKONS 11
7. DORPELS 12
8. VLOERPLATEN 12
9. BORSTWERINGEN 12
10. DAKAFWERKING 12
11. ISOLATIE 12
12. CHAPEWERKEN 13
13. PVC – LOOD – ZINK 13
C. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN 14
1. PLEISTERWERKEN – SPUITPLAMUUR 14
2. MUUR – EN VLOERBEKLEDING 14
2.1. Keramische tegels 14
2.2. Parket 14
2.3. Wandbekleding 15
3. SCHRIJNWERK 15
3.1. Buitenschrijnwerk 15
3.2. Beglazing 15
3.3. Binnenschrijnwerk 15
4. KEUKEN 16
5. SANITAIRE INSTALLATIE 16
5.1. Sanitaire toestellen 17
6. VENTILATIE 17
7. ELEKTRICITEIT 18
7.1. Algemeen 18
8. VERWARMING 20
9. WARM WATER 20
10. KOUD WATER 20
11. BEHANGWERK EN/OF SCHILDERWERK 20
12. BRANDBEVEILIGING 20
13. EPB 20

A. ALGEMEEN

1. RUST – RUIMTE – PRIVACY

Wie in Blankenberge woont of verblijft, heeft de zee op wandelafstand en lekkere restaurantjes bij de vleet. Die combinatie van badstad en zee, van dynamiek en rust is bijzonder. En op dat kruispunt ligt Residentie Viertorre een nieuwbouwcomplex met 13 mooi afgewerkte appartementen. Met zijn locatie, architectuur en inrichting koppelt dit nieuwe vastgoedproject een heerlijk gevoel van onthaasten in eigen land, met winkels, terrasjes en tal van culturele activiteiten in de nabijheid.

Welkom!

Een appartement als hoofdverblijfplaats of een appartement als tweede verblijf, in Residentie Viertorre voelt u zich steeds thuis.

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt. De afwerking van de appartementen voldoet minstens aan de hedendaagse normen.

Er wordt gebruik gemaakt van zowel traditionele materialen als moderne technieken en middelen. De studie en berekening van de dragende structuur wordt door een bevoegd studiebureel opgemaakt. Enkel de uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Alle andere plannen, schetsen, tekeningen of dergelijke zijn enkel indicatief en worden als voorbeeld gebruikt.

2. KADASTRALE LEGGER EN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gemeente Blankenberge, 1e afdeling.
1e afdeling, sectie A , nr. 0795/00V018, 0795/00W018, 0795/00M015

Omgevingsvergunning voor een meergezinswoning van 13 eenheden goedgekeurd op de zitting van stad Blankenberge op 13 juni 2025.

3. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De architectuur van Residentie Viertorre straalt authenticiteit en geborgenheid uit. Het nieuwbouwcomplex werd ontworpen met veel respect voor de tijdloze architectuur die het nieuwe Blankenberge typeert, rekening houdend met de omgeving en met inzicht in hedendaags wooncomfort.

De opbouw van de Residentie Viertorre heeft als resultaat een subtiel en karaktervolle uitstraling die charmeert en inspireert. De details van balustrades, uitbouwen, terrassen enz. zorgen er voor dat de Residentie een ultrastijlvolle maar tegelijk intimistische look heeft.

Ontdek een ongeëvenaarde levensstijl waar binnen en buiten naadloos samenkomen in deze prachtige residentie.

In Residentie Viertorre staat hedendaags wooncomfort centraal. Daar zorgt de ligging van het gebouw voor, maar ook het gevarieerde aanbod aan appartementen met verschillende groottes en indelingen.

Er bestaat ook de mogelijkheid om een privébergruimte op het gelijkvloers aan te kopen. Uw fiets bergt u veilig op in de fietsenstalling achteraan de oprit. Ook kan u een garage op het gelijkvloers kopen.

4. BESCHRIJVING GEMENE DELEN EN PRIVATIEVE DELEN

4.1. GEMENE DELEN

- De funderingen, het metselwerk, de scheidingswanden, het gewapend beton, de vloerplaten en de dorpels
- De riolering en waterafvoer
- De dakbedekking, de dakgoten en hun afleiders
- De bekleding van de hallen, trapzalen en bordessen
- De trap en trapleuning
- De lift
- Het buitenschrijn- en glaswerk van ramen en deuren aan de buitenzijde van het gebouw
- De hoofdleidingen van water, elektriciteit en verwarming
- De water- en luchtkanalen
- De statische en mechanische verluchting
- De minuterie en de verlichting met armaturen
- De videofoon-installatie en deuropener
- De balustrades voor en achter
- De tellerlokalen

- De afwerking van de gemeenschappelijke delen: vloer, schilderwerken en binnenschrijnwerk

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en is dus niet limitatief.

4.2. PRIVATIEVE DELEN

- Het buitenschrijn- en glaswerk van ramen en deuren aan de binnenzijde van het gebouw
- De dekvloeren
- De vloer- en muurbekledingen (de betegelings- en pleisterwerken)
- De venstertabletten
- Het binnenschrijnwerk met hang- en sluitwerk
- De sanitaire installatie
- De installatie, leidingen en de toestellen voor de verwarming
- De elektrische installatie
- De aansluiting op radio- en tv-distributie
- De keukeninrichting

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is evenmin limitatief.

5. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

5.1. PRINCIPES

De panden worden verkocht ‘sleutel op de deur’, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkoopslastenboek dat 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:

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

2. Het verkoopslastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft,

3. De notariële basisakte met bijhorend reglement van mede-eigendom.

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. De opgesomde materialen zijn niet bindend en kunnen vervangen worden door andere gelijkwaardige materialen die aan dezelfde kwaliteitseisen beantwoorden.

Alle renders zijn ter indicatieve titel en creëren een sfeerbeeld, ze zijn niet altijd volledig waarheidsgetrouw en de koper kan er zich niet op beroepen om de voorgestelde uitvoering te eisen.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief): alle decoratie- en schilderwerken, verlichtingsarmaturen, de telefooninstallaties alsook alle kosten van de individuele aansluitingen, het vaststaande en het niet vaststaande meubilair en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

5.2. PLANNEN

Alle op de tekeningen of in het verkoopslastenboek genoemde maten zijn plus minus maten.

De secties en inplanting van de kolommen en balken kunnen wijzigen en worden vastgesteld door de ingenieur.

Zichtbare kolommen en/of balken worden als normaal beschouwd, evenals sommige leidingen, putdeksels, zonnepanelen, warmtepompen, e.d. al dan niet vermeld op de verkoopsplannen.

Gezien het tracé van de ventilatiekanalen nog niet gekend is, zullen waar nodig valse plafonds uitgevoerd worden die nu niet op de plannen vermeld zijn.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijking beroepen om een vordering tot schadeloosstelling, een vergoeding of de ontbinding van de koop te eisen.

5.3. WIJZIGINGEN

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de bouwheer, de aannemer en de architect voor zover dit technisch mogelijk is.

Voor iedere wijziging van indeling zal een dossierskost aangerekend worden van 500 euro exclusief BTW, eventueel vermeerderd met de architectkosten om een aangepast plan op te maken en/of wijzigende bouwaanvraag, indien nodig.

Aanpassingen van welke aard ook die meerprijzen met zich meebrengen, worden rechtstreeks door de aannemer aan de koper gefactureerd.

Indien een koper een bepaalde aanneming niet door de aannemer, aangesteld door de bouwheer, wenst uit te voeren, zal hiervoor 65% van de door de aannemer aan de bouwheer aangerekende kostprijs terugbetaald worden. Dit geldt enkel voor een volledige aanneming en niet voor een deel van een aanneming. De koper moet steeds het voorziene budget opgebruiken, er worden geen resten van voorziene sommen terugbetaald.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die eveneens op schriftelijk bevel van de koper worden uitgevoerd op het debet van zijn rekening worden ingeschreven. Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen of andere materialen wenst dan deze beschreven in het verkoopslastenboek zal hij deze veranderingen tijdig aan de bouwheer dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema en de planning niet worden verstoord.

Het oorspronkelijk ontwerp opgesteld door de architect werd opgesteld rekening houdende met de EPB-regelgeving. Alle planwijzigingen dienen vooraf voorgelegd te worden aan de EPB-verslaggever ter conformiteit. Het definitief ontwerp dient te voldoen aan de opmerkingen van de EPB-verslaggever.

Indien de bouwheer oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen van de koper kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Dit document zal vóór de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van deze supplementaire werken.

Indien eventueel zou overeengekomen worden dat bepaalde werken door de koper zelf worden uitgevoerd, dan dient de koper hiervoor zelf de veiligheidscoördinator en de EPB verslaggever van het gebouw aan te stellen en te vergoeden.

Vóór de voorlopige oplevering van de privatieve én algemene delen is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen indien deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect, de ingenieur, de EPB verslaggever, de veiligheidscoördinator, Buildwise. of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Samenvoeging van meerdere privatieven is soms mogelijk, middels het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunning hiervoor en toelating van de architect en ingenieur.

5.4. ZETTINGEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de bouwheer, noch de ingenieur, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van Buildwise.

5.5. VERZEKERINGEN

Voor aanvang van de werken is een polis alle bouwplaatsrisico's (ABR polis) afgesloten. Deze eindigt bij de voorlopige oplevering of ingebruikname van het gebouw.

5.6. PRIJSBEPALING

Alle verkoopprijzen zijn steeds exclusief BTW, registratiekosten en notariskosten, deze zijn ten allen tijde ten laste van de koper, evenals de deelname in de basisakte. De deelname in de basisakte bedraagt 900 euro per appartement exclusief BTW en is te betalen bij de aankoopakte.

Alle in dit verkoopslastenboek meegedeelde prijzen zijn handelswaarden.

5.7. TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW op facturen zijn ten laste van de kopers. De eigenaars van de appartementen bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen. Bijgevolg moeten zij vanaf de voorlopige oplevering de bouw- en wegenistaksen alsook de reglementaire belastingen dragen.

5.8. DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingskosten voor water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de elektriciteitsteller), riolering, TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluitingen.

Deze aansluitingen worden forfaitair vastgesteld op € 4.500 exclusief BTW per verkocht appartement en zijn te betalen bij de aankoopakte.

5.9. TOEGANG TOT DE WERF

De bezoeker, de toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer en mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden volgens de richtlijnen van de veiligheidscoördinator en steeds op eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de ingenieur, de architect, de veiligheidscoördinator of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval of schade.

5.10. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

5.10.1. VOORLOPIGE OPLEVERING

De koper wordt door de bouwheer of architect uitgenodigd om over te gaan tot de voorlopige oplevering, geldend als goedkeuring van de werken. De sleutels worden pas overhandigd na algehele betaling van de schijven en meerwerken. De lift wordt pas in werking gesteld na vrijgave van de voltooiingswaarborg.

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd.

Het is de koper verboden voor de oplevering van het aangekochte goed zelf werken uit te voeren of door derden werken te laten uitvoeren.

5.10.2. WAARBORGTERMIJN

De tienjarige aansprakelijkheid loopt met ingang van de datum van het proces verbaal van voorlopige oplevering of desgevallend na de stilzwijgende voorlopige aanvaarding; dit is de datum waarop het appartement in gebruik genomen wordt. Eens er schriftelijk overgegaan is tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.

5.10.3. DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering vindt plaats ten laatste één jaar na de datum van voorlopige oplevering en dit op verzoek van de koper. Zonder verzoek van de koper binnen dit jaar is de oplevering definitief.

5.11. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

De bouwheer is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig art. 1581 en vsv. van het Burgerlijk Wetboek en de basisakte.

De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.

De kopers zijn er toe gehouden het gebouw te onderhouden, zowel privatief als gemeenschappelijk, volgens Buildwise onderhoudsboekje.

B. RUWBOUW

1. BOUWPLAATSINRICHTING

De residentie wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit die de stabiliteit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw waarborgen.

1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats die moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften die de gemeente oplegt. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

1.2. PLAATSBESCHRIJVING

Voor afbraak wordt er een plaatsbeschrijving van het openbaar domein en de omliggende residenties uitgevoerd.

1.3. HET SLOPEN, SCHOREN EN BEPLANKEN

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

Vallen nog ten laste van de bouwheer:

- het onderhoud van de werken tot aan de voorlopige oplevering,
- het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige oplevering van de werken.

2. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De wijze van uitvoering van de fundering wordt bepaald door het studiebureau voor stabiliteit, aangeduid door de bouwheer, in functie van de aard van de grond en de resultaten van de bodemtesten, die uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma. De betonstudie wordt uitgevoerd conform de geldende normen.

De funderingen worden uitgevoerd in beton voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond.

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens om het aanleggen van sleuven, riolen en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. Alle aan- en afvoer van grond gebeurt conform de milieuwetgeving.

In de aannemingssom zijn begrepen:

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk en beton,
- stutwerk of schoorwerk, de beschoeiingen, …

De aardingslus voor de elektrische installatie is voorzien onder de fundering volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en de vigerende normen.

3. RIOOLNET

Buitenriolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke voorschriften en verordeningen.

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn buizen van het type P.E. of geberit die Benor gekeurd zijn (of gelijkwaardig). De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken en controledoppen. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

4. GEWAPEND BETON

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de NBN B 15-001 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie, rekening houdend met de genormeerde belastingen en uitvoeringsdetails (doorboringen, openingen, latere afwerkingen zoals vloeren,…). De betonsamenstelling, de wapeningen en de coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. Het kan voorkomen dat in uitvoering kolommen en/of balken andere dimensies en/of plaats krijgen dan op de verkoopplannen. Zichtbare kolommen en/of balken zullen dan ook als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, putdeksels, e.d. al dan niet vermeld op de verkoopplannen.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, mits toelating van de ingenieur en onder verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton volgens studie ingenieur: de funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de betontrappen, betonwanden en de liftwanden voor zover in beton.

5. GEVEL

5.1. METSELWERKEN

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de uitvoeringsplannen. Materiaal en kleur worden door de architect of bouwheer bepaald.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- Opgaand metselwerk en de binnenmuren in baksteen, type snelbouwsteen of massieve gipsblokken,
- De aanzet wordt uitgevoerd door middel van een kimbloK,
- Scheidingswanden tussen de appartementen en gemeenschappelijke delen zijn ontdubbeld en voorzien van akoestische isolatie in de spouw,
- Waar parament wordt voorzien in de gevels: gevelbaksteen uit gebakken aarde; type, kleur en formaat te kiezen door de architect of de bouwheer.

5.2. VOEGWERKEN

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastische voegwerk.

Al het metselwerk in de bergingen wordt gevoegd zonder verdere afwerking.

6. BALKONS

De afwerking van de balkons wordt voorzien in regelbare RVS- of PVC-tegeldragers met:

- vorstbestendige keramische tegels grijs

ofwel

- vlonderbeplanking op roostering

De afwerking aan de onderzijde van de terrassen wordt voorzien in een houten latwerk op roostering in het geval het geen afgewerkt prefab terras is.

7. DORPELS

Venster- en deurdorpels worden voorzien voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden. Ze worden uitgevoerd in arduin, breedte afhankelijk van het type raam of deur.

Bij de balkons zijn deze dorpels geïntegreerd uitgevoerd in esthetisch beton of in arduin bij de eventueel gegoten balkons.

Waar nodig kunnen deze dorpels ook uit aluminium bestaan.

8. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur. De uitvoering van predallen gebeurt in twee fasen die één monoliet geheel vormen.

9. BORSTWERINGEN

De terrassen worden voorzien van een balustrade in gelaagd glas en/of aluminium.

De glaspartijen zijn bestand tegen hoge druk en voldoen aan alle sterkte-eisen inzake veiligheid.

10. DAKAFWERKING

De platte daken zullen uitgevoerd worden in roofing of EPDM. Volgende opbouw zal gerespecteerd worden: onder de dakdichting zullen isolatieplaten/isolatiehelling komen. De dikte en het soort materiaal worden bepaald volgens de vereiste wettelijke voorschriften.

Voor het hellend dak is een klassiek timmerwerk met thermische isolatie voorzien waarop sneldekpannen gelegd worden.

11. ISOLATIE

De vloeropbouw op de verschillende verdiepingen is als volgt:

- Betongewelven als draagvloer,
- Isolerende uitvulling,
- Chape van het zwevende type, wat wil zeggen dat de dekvloer en de draagvloer van elkaar gescheiden zijn door een tussenliggende akoestische isolatie.

Thermische: voldoet aan het EPB-decreet zoals van kracht op het moment van het indienen van de bouwaanvraag.

- in de spouw worden harde isolatieplaten geplaatst, die rot- en vorstbestendig en vochtwerend zijn en niet worden aangetast door ongedierte,
- de isolatieplaten hebben tand en groef en worden geschrankt geplaatst.

Akoestische: de dek- of chapevloeren: plaatsing volgens het principe van de "vlottende deklaag", d.m.v. het aanbrengen van een akoestische isolatielaag type plastifoam of gelijkwaardig.

Vochtisolatie: elke opgaande muur in metselwerk wordt voorzien van een zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak. Deze isolatie wordt eveneens toegepast tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

12. CHAPEWERKEN

De cementchape wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende chapevloeren en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een tussenlaag in contactgeluidisolatie en randstroken.

13. PVC - LOOD - ZINK

De ingewerkte afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in P.E met aangepaste diameter.

De zichtbare regenwaterafvoeren zijn in koper of zink met bijhorende bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter.

Deze kunnen ook uitgevoerd worden in zinkkopertitaan.

Loodwerk: de aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

C. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn.

Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

1. PLEISTERWERKEN - SPUITPLAMUUR

De plafonds en alle muurdelen worden zorgvuldig afgewerkt met één laag gipsmortel of spuitplamuur, klaar voor de schilder.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

2. MUUR – EN VLOERBEKLEDING

De prijzen die hieronder vermeld worden, zijn particuliere handelswaarden exclusief BTW.

De koper kan binnen het voorziene budget zijn keuze bepalen, meerprijzen worden rechtstreeks verrekend met de leverancier. Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de aangeduide leverancier van de bouwheer ter beschikking zijn.

2.1. KERAMISCHE TEGELS

De keuken, berging, bad/douchekamer, toilet, living, hal en slaapkamers hebben een bevloering met keramische tegels en bijpassende plinten: € 35/m² voor tegels met formaat van max 60/60 exclusief plaatsing.

2.2. PARKET

In de living, hal en slaapkamers kan ook parket met bijpassende plinten gekozen worden: € 75/m² geleverd en geplaatst.

2.3. WANDBEKLEDING

Voorzien in de bad/douchekamer en tussen de kasten van de keukens: € 35/m² exclusief plaatsing.

1ste keus te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer.

- Badkamer: voorzijde van het bad en 1 rij tegels op het bad, (waar mogelijk)
- Douche: de wanden palend aan de douchetub tot op ongeveer 2m hoogte (te eindigen met een volle tegel),
- Keuken: ongeveer 60 cm boven werkblad, tussen boven- en onderkasten.

3. SCHRIJNWERK

3.1. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hoogwaardig pvc, kleur te bepalen door de architect of bouwheer.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit.

De ramen zijn aan binnenzijde voorzien van een aangepaste bekleding uit gipskartonplaten welke afzonderlijk worden gepleisterd;

3.2. BEGLAZING

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, super-isolerende dubbele beglazing minimum u= 1,0W/m2°K. Als blijkt uit het verslag van de EPB verslaggever dat een zonwerende beglazing wordt vereist, wordt deze voorzien.

3.3. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren.

De binnenkasten en de bekledingen van de deuren zijn hetzij in RDN, multiplex WBP of MDF om te schilderen.

De deuren zijn voorzien van drie aluminium scharnieren en een aluminium kruk.

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke effen branddeuren (RF 1/2 h) met driepuntsluiting, veiligheidscilinder met een security-card in combinatie met de

inkomdeur van de gemene delen, de brievenbus en de eventuele berging. Er wordt gewerkt met een kruk-kruksysteem en rolcilinder aan de binnenzijde.

Er zijn geen kasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend, dient louter ter illustratie.

4. KEUKEN

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen van de keukenfirma, met inbegrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, ed. Al de scharnieren van de deuren zullen regelbaar zijn en de deuren van de kasten zullen zelfsluitend zijn.

Detailplannen van de keukens zullen eveneens alle huishoudtoestellen bevatten zoals:

- Inductie kookplaat
- Vaatwasmachine
- Oven
- Frigo met diepvriesvakje
- Dampkap
- Inox spoeltafel met 1 anderhalve spoelbak en een chroom mengkraan met mobiele hals

De handelswaarden exclusief BTW:

- Studio's: € 8.000
- 1 slaapkamer appartement: € 9.000
- 2 of 3 slaapkamer appartementen: € 10.000

5. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen.

In de berging van het appartement zijn de voorzieningen aanwezig voor wasmachine/droogkast.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in buizen van het type P.E. (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

De toevoerleidingen worden uitgevoerd in VPE (vernette polyethyleen) kunststofbuizen omgeven door een beschermmantelbuis. De plaatsing gebeurt volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma.

Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de kunststofleidingen ook de aansluitgarnituren en de collectoren.

De meting van het waterverbruik gebeurt via individuele tellers van de maatschappij.

5.1. SANITAIRE TOESTELLEN

De handwasser in het toilet heeft geen warm water.

De plaatsing van de onderstaande opgesomde toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs.

Toestellen volgens onderstaande opsommingen (of gelijkwaardig) voor zover voorkomend op plan:

- Toilet wandcloset met zitting wit
    - Bedieningsplaat wit
    - Toiletrolhouder chroom
- Handwasbakje wit Duravit
    - Fonteinkraan chroom
    - Handdoekhaak chroom
    - Spiegel
- Wastafeltablet kunstmarmer wit met onderbouwmeubel 70cm en draaideuren wit
    - Wastafelmengkraan chroom
    - Spiegel
- Douchetub in acryl wit
    - Thermostatische mengkraan douche chroom
    - Doucheset chroom
    - Douchedeur

6. VENTILATIE

De ventilatie van het gebouw voldoet aan de EPB-regelgeving.

Alle appartementen worden aangesloten op een individueel ventilatiesysteem waarbij pulsie en extractie van lucht in balans dient te zijn. De afgevoerde lucht (extractie) passeert een warmtewisselaar waar 90% van de warmte wordt afgegeven aan de vers aangezogen pulsielucht. Microfilters houden de vuile deeltjes tegen zodat er steeds propere lucht binnenkomt in het appartement.

In de appartementen wordt voorzien:

- Extractie van badkamer, toilet, berging en keuken,
- Pulsie in leefruimte en slaapkamers.

Onder de binnendeuren wordt de nodige luchtpassage (1cm) voorzien zoals vermeld in de normen.

7. ELEKTRICITEIT

7.1. ALGEMEEN

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, ed. zullen ingebouwd zijn van een geruisloos schommeltype in witte kunststof van het merk Niko, BTicino of gelijkwaardig.

De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen.

Een buizennet voor de aansluiting van telefoon en TV-distributie is voorzien in de living en hoofdslaapkamer. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd. Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden overal ingebouwd met uitzondering van de zones in cv-lokalen en bergingen waar zij in opbouw zijn. De sectie van de leidingen voldoet aan de normen.

	Lichtpunt enkele richting	Lichtpunt dubbele richting	Stopcontact	Lichtpunt wastafel	Voeding voor UTP & Coax	Videofoon	Thermostaat	Stopcontact voor dampkap	Stopcontact voor kookplaat	Stopcontact voor koelkast	Stopcontact voor vaatwasmachine	Stopcontact voor combi-oven	Voeding CV	Voeding ventilatiesysteem	Stopcontact wasmachine	Stopcontact droogkast	Dubbel stopcontact internet	Verlichting met controleschakelaar
Inkom		1	1															
Keuken	1		2					1	1	1	1	1						
Living		2	8		1	1	1											
Toilet	1																	
Nachthal		1																
Slaapkamer 1	1	1	3		1													
Slaapkamer 2		1	3															
Slaapkamer 3	1	1	3															
Per badkamer	1		2	1														
Berging in app	1		1										1	1	1	1	1	
Terras			1															1

8. VERWARMING

Voor de verwarming wordt er geopteerd voor een individuele lucht-water warmtepomp: (binnen- en buitenunit) in combinatie met vloerverwarming.

Voor de temperatuurregeling wordt geopteerd voor een digitaal programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte.

Opmerking: geen (vloer)verwarming in de berging.

9. WARM WATER

De luchtlucht-water warmtepomp zorgt eveneens voor de productie van het warm water en is uitgerust met een ingebouwde boiler.

De aansluitingen worden uitgevoerd door de installateur van de sanitaire toestellen.

10. KOUD WATER

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig.

11. BEHANGWERK EN/OF SCHILDERWERK

Ten laste van de koper.

12. BRANDBEVEILIGING

Het gebouw is uitgevoerd conform de geldende brandvoorschriften.

Elk appartement wordt individueel voorzien van zijn eigen branddetector.

13. EPB

Het gebouw wordt opgetrokken rekening houdende met de huidige EPB wetgevingen.

Gelezen en goedgekeurd,

De koper

Gelezen en goedgekeurd,

De verkoper