

Residentie  
“Eagle”

Verkoopslastenboek

*Ligging:*

hoek Leopoldlaan - Vlaanderenstraat  
8430 Middelkerke  
Kadastrale sectie

*Bouwheer/Promotie:*

TV Eagle  
Leopoldlaan 99  
8430 Middelkerke

☎ 059/31 49 49

☎ 059/31 49 10

✉ [danny@immocosta.be](mailto:danny@immocosta.be) ; [info@depoorter.be](mailto:info@depoorter.be); [karel.sissau@skynet.be](mailto:karel.sissau@skynet.be)

*Architect:*

Ronny Van Troostenberghe  
Paul de Smet de Naeyerstraat 20  
8430 Middelkerke

☎ 059/30.46.49

☎ 059/31.06.75

✉ [info@aromi.be](mailto:info@aromi.be)

*Akte van medeëigendom en juridisch statuut van het gebouw:*

Naam notaris : Bruno Van Damme  
Adres : Albert I laan 86  
Gemeente : 8620 Nieuwpoort

☎ 058/23 31 19

☎ 058/23 48 52



## INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	4
1.1. Voorwerp van de onderneming	4
1.2. Algemeen	4
1.3. Plannen	4
1.4. Lastenboek	4
1.5. Materialen	4
1.6. Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken, voltooiingswaarborg	5
1.7. Ereloon architecten/ingenieur	5
1.8. Wijzigingen	5
1.9. Aansluitingen	5
1.10. Taksen en belastingen	6
1.11. Zettingen van het gebouw	6
1.12. Oplevering	6
1.13. Toegang tot de werf	7
2. GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW	8
2.1. BEGRIPSOMSCHRIJVING	8
2.2. BEKNOPT BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	9
2.3. OVERZICHT VAN DE APPARTEMENTEN	11
3. AFWERKING VAN HET GEBOUW - gemeenschap	12
3.1. DE RUWBOUW	12
3.2. AFWERKING GEMENE DELEN	14
4. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	17
4.1. Pleisterwerken - cementering	17
4.2. De muurbekleding	17
4.3. Vloeren en vloerbekleding	17
4.4. Glaswerken	17
4.5. Buitenschrijnwerk	17
4.6. Binnenschrijnwerk	18
4.7. Keuken	18
4.8. De sanitaire installatie	18
4.9. Meubilair	19
4.10. Elektriciteit	19
4.11. Ventilatie	21
4.12. Video- en parlofonie	21
4.13. Telefoon	21
4.14. Radio en TV	21
4.15. Centrale verwarming	21
4.16. Schilderwerken	22
5. INLICHTINGENBLAD KOPER	23

## **ALGEMENE OPMERKINGEN**

- Wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling van de appartementen zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in het appartement mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking.
- De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijzigingen in werk of leveringen, voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of regiewerk.
- Voor de definitieve oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden, tenzij hiervoor schriftelijke toelating door de verkoper werd gegeven.
- De aanduiding van deze beschrijving, vervolledigen de plannen. Het is de verkoper toegelaten steeds detailwijzigingen aan te brengen, of zaken te vervangen door gelijkaardige.
- In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen. bv: indien men tegels zou aankopen bij een groothandelaar wil "handelswaarde" zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

De koper kan eventueel andere materialen kiezen die niet worden aangeboden in dit standaardbestek (enkel bij de door de promotor aangestelde leverancier), maar zal hiervoor een supplement aan de aannemer betalen. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing.

De koper zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de promotor om zijn keuzes aangaande de tegels, laminaat, keuken, sanitaire toestellen en binnendeuren te laten geworden, dit bij de door de promotor aangestelde leveranciers. Hij dient de termijnen hieromtrent stipt te respecteren.

# **1. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

## **1.1. Voorwerp van de onderneming**

De onderneming heeft tot doel het oprichten van een appartementsgebouw, genaamd: Residentie " Eagle "

Hoek Leopoldlaan - Vlaanderenstraat

8430 Middelkerke

kadastrale sectie

## **1.2. Algemeen**

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:

- De plannen hechtend aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Dit lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

## **1.3. 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 architect, 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 welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. De getekende kasten, meubels, enz. ... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties van 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. De gevels zijn vol berekend. Eventuele terrassen worden niet meegerekend, maar worden apart vermeld.

## **1.4. Lastenboek**

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

## **1.5. 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....)

Documentatie en stalen van alle hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer. Keuze door de koper van andere materialen dan deze hoger beschreven zal aanleiding geven tot een verrekening.

---

## **1.6. Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken, voltooiingswaarborg**

---

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper. Tot de voltooiing worden de werken gedekt door 100% bankgarantie.

---

## **1.7. 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.

---

## **1.8. Wijzigingen**

---

Dit lastenboek is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De promotor behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

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 van de 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.

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

---

## **1.9. Aansluitingen**

---

De water-, gas-, elektriciteit-, TV-distributie, 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.

Het verbruik nodig voor de voorlopige verwarming en elektriciteit, blijven ten laste van de koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor verwarming voor de oplevering van privélokalen, indien nodig om deze lokalen te drogen, ten laste vallen van de koper.

---

## **1.10. 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. Dit geldt niet voor ruilvereenkomsten.

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- alle bouw- en wegenistaksen
- de installatie van buisleidingen met bekabeling voor telefoon en TV-distributie. Bij later abonnementsvraag dient enkel de aansluitingskost en waarborgsom betaald te worden aan de distributiemaatschappij.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- gemeenschappelijk materiaal zoals vuilniscontainers, kuisgerief,...
- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief
- de kosten voor de verwarming van de privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- het schilder- en behangwerk van de privaatieve delen
- de aansluiting op de publieke nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, distributie,...)
- verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privaatieve gedeelten
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving
- het plaatsen en aansluiten van een satelietontvanger

---

## **1.11. 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.

---

## **1.12. Oplevering**

---

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

De appartementen worden opgeleverd bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van het appartement, uitvoeren van schilderwerken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en inbezit name van dit eigendom.

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

---

### **1.13. Toegang tot de werf**

---

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf niet betreden. Indien dit toch gebeurt is dit volledig op eigen risico. De promotor of de aannemer zal mededelen wanneer de toegang tot de werf veilig genoeg is.

## **2. GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW**

### **2.1 BEGRIPSOMSCHRIJVING**

#### **2.1.1. 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 voor- en achtergevel;
- het plaatsen van de water-, gas- en elektriciteitsmeters;
- alle dakwerken.

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

#### **2.1.2. Privatieve delen**

- de plafonnering van de metselwerken en zoldering;
- de plankenvloeren of andere vloerbekleding, faiencebekleding;
- de binnendeuren met hun hang- en sluitwerk;
- de sanitaire installatie;
- de elektrische installatie
- het volledig installeren van de individuele centrale verwarming;
- de keukeninrichting.

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

---

## **2.2. BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW <sup>1</sup>**

---

### **2.2.1. Kelder**

- traphall
- 18 private bergingen
- sas
- lokaal electriciteits- en watertellers
- vuilnislokaal
- fietsenberging

### **2.2.2. Gelijkvloers**

- inkom: videofoon + brievenbussen (met kast tellers elektriciteit)
- traphall + lift
- trap naar fietsenberging en kelder
- 6 garages

### **2.2.3. 1<sup>ste</sup> verdieping**

Gemeenschappelijk bestaande uit:

- traphall + lift

Privatief bestaande uit:

1 appartement met twee slaapkamers

2 appartementen met één slaapkamer

1 appartement met slaaphoek

Elk appartmeent bevat

- inkom
- berging (boiler, plaats voor wasmachine,...)
- hangtoilet, handwas en spiegel
- keuken met muurvast meubilair
- living
- terras op voorgevel
- badkamer met ligbad (in acryl), 1 lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots,
- slaapkamer of slaaphoek

### **2.2.4. 2<sup>de</sup> verdiep**

idem

### **2.2.5. 3<sup>de</sup> verdiep**

idem

### **2.2.6. 4<sup>de</sup> verdiep**

dakhelling

Gemeenschappelijk bestaande uit:

---

<sup>1</sup> Aan te passen in functie van het gebouw

- traphall + lift

Privatief bestaande uit:

3 appartementen met één slaapkamer

1 appartement met 1 slaapkamer en 1 slaaphoek

Elk appartmeent bevat

- inkom
- berging (boiler, plaats voor wasmachine,...)
- hangtoilet, handwas en spiegel
- keuken met muurvast meubilair
- living
- terras op voorgevel
- badkamer met ligbad (in acryl), 1 lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots,
- slaapkamer of slaaphoek

### **2.2.7. 5<sup>de</sup> verdiep**

Gemeenschappelijk bestaande uit:

- traphall + lift

Privatief bestaande uit:

**1** appartement met **drie** slaapkamers

Elk appartmeent bevat

- inkom
- berging (boiler, plaats voor wasmachine,...)
- hangtoilet, handwas en spiegel
- keuken met muurvast meubilair
- living
- terras op voorgevel
- badkamer met ligbad (in acryl), 1 lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots,
- twee slaapkamers

## 2.3 OVERZICHT VAN DE APPARTEMENTEN <sup>1</sup>

nummer		verdiep	Aantal slpk
101	1A	1	2
102	1D	1	1 slaaphoek
103	1C	1	2
104	1B	1	1
201	2A	2	2
202	2D	2	1 slaaphoek
203	2C	2	2
204	2B	2	1
301	3A	3	2
302	3D	3	1 slaaphoek
303	3C	3	2
304	3B	3	1
401	4A	4	1
402	4D	4	1 + 1 slaaphoek
403	4C	4	2
404	4B	4	1
501	5A	5	3

<sup>1</sup> aan te passen in functie van het gebouw

## **3. AFWERKING VAN HET GEBOUW - gemeenschap**

### **3.1. DE RUWBOUW**

#### **3.1.1. Beschrijving van de werken, materialen en leveringen**

Het te realiseren gebouw wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende bouwvoorschriften, de verleende bouwvergunning, naar het gebruik van goed en degelijk werk en dit volgens de regels van de kunst

De residentie 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.

#### **3.1.2. Het afsluiten van de bouwplaats**

De bouwheer 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 ter zake.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer 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 bouwheer.

#### **3.1.3. Diverse aansluitingen**

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting op water, elektriciteit, radio en Tv-distributie, telefoon en riolering vallen ten laste van de koper zoals hierboven onder artikel 1.9 nader omschreven.

#### **3.1.4. Het slopen, schoren en beplanken**

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

#### **3.1.5. 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 aannemingssom 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.

#### **3.1.6. 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 in machinale baksteen.

### **3.1.7. Niet-dragende binnenwanden**

Alle niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd met vochtwerende gipsblokken met een dikte van 8 cm. Deze worden aangesloten tegen aan het plafond of de betonstructuur met PU-schuim en na uitharding opgestopt met pleisterwerk.

### **3.1.8 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 ingenieurstabieleit.

De hoofdwapening 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.

### **3.1.9. Vloerplaten**

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

### **3.1.10. Buitenschrijnwerken**

De buitenramen van de verdiepingen - appartementen worden uitgevoerd in pvc. Alle verglaasde delen bestaan uit dubbele beglazing met een k-waarde van 1,4

### **3.1.11. De dakafwerking**

#### **Platte daken**

Meerlaagse dakdichting waarin polyurethaanisotatie of gelijkwaardig product wordt ingewerkt en waarvan de afwerking in roofing wordt uitgevoerd.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Een tienjarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

#### **Hellende daken**

Met platte pannen 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.

### **3.1.12. De isolatie**

#### **Hydro-isolatie (waterdichting)**

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

#### **Thermische isolatie**

- de voor- en achtergevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met 5 cm PU-isolatie
- het glaswerk door de isolerende glaspartijen (dubbel glas met K=1,4);
- dakopbouw met thermische isolatie.

De isolatiewaarden van deze materialen worden bepaald door de architect om te voldoen aan de geldende isoaltiereglementeringen.

### **Akoestische isolatie**

De dek- of chapevloeren: plaatsing volgens het principe van de "vlottende deklaag". Op de ruwe betonoppervlakte wordt een akoestische isolatielaag geplaatst.

Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (hout of tapijt, keramiek of natuursteen)

#### **3.1.13. Lood-zink**

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in PE-buizen binnen het gebouw gecombineerd met zinken buizen buiten het gebouw met aangepaste diameter.

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

#### **3.1.14. Het rioolnet**

Uitvoering conform het gemeentelijke reglement.

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn uit kunststof. 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.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benorgarantie die rechtstreeks uitmonden in het stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

#### **3.1.15. Balkons**

Geprefabriceerde fijnkorrelige architectonische betonelementen. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect.

Balustrades voor- en achteraan in hout. Model te bepalen door de architect.

#### **3.1.16. Terrassen**

De terrassen uit architectonische betonelementen zijn afgewerkt in zichtbeton.

De eventuele terrassen op platte daken worden afgewerkt met betondallen geplaatst op kunststofblokken.

---

## **3.2. AFWERKING GEMENE DELEN**

---

(kelders + inkom + trapzalen)

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

De afwerking is evenredig met de standing van het gebouw.

### **3.2.1. Inkom windvang appartementen**

Deurensemble met elektrisch slot te bedienen vanuit het appartement via de videofoon.

Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat + appartementnummering + videofoon.

Vloerbekleding in natuurstenen of graniet.

Plafond: verlaagd plafond met sierverlichting bediend met infrarood bewegingschakelaar.

### **3.2.2 Trappenhuizen**

Betontreden en bordes bekleed met een aangepaste bekleding. Trapleuning in metaal geschilderd of gemoffeld. De muren en plafonds van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden afgewerkt met gipsmortel en decoratief schilderwerk.

### **3.2.3 Kelder**

- vloer : gepolierde beton
- muren : metselwerk proper gevoegd of beton
- plafonds : predallen beton
- deuren : standaard en/of RF-deuren, klaar om te schilderen

### **3.2.4 De lift**

Elektrische, mechanische lift met motor in de schacht

Technische kenmerken:

Nuttige last: 480 kg (= gewicht 6 personen)

Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringbesturing)

Liftdeuren : telescopische schuifdeuren

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

Directe noodoproep naar een centrale dispatching aan te duiden door de liftinstallateur.

De uitrusting is conform aan ARAB 02/09/1983 en aan de laatste Euronormen.

### **3.2.5. Schilderwerken**

de gemeenschappelijke gedeeltes, uitgezonderd garages worden met schilderwerk afgewerkt of samengevat:

- liftdeuren
- muren en plafonds traphall
- deuren traphall
- metaalwerk wordt geschilderd of is gelakt, gemoffeld of geanodiseerd
- bergingdeuren

### **3.2.6 Vloeren**

- gemeenschappelijke inkom + gemeenschappelijke hall op het gelijkvloers + bordes

voor de lift: natuurstenen, marmer of graniet.

- terrassen: in zichtbaar blijvend architectonisch beton.

- De eventuele terrassen op platte daken worden afgewerkt met betondallen geplaatst op kunststofblokken.

### **3.2.7 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 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 hoofdingang.

### **3.2.8 Brandbeveiliging**

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle wettelijke voorzieningen met betrekking tot brandwerende deuren, noodverlichting, brandblussers, pictogrammen, etc;.... Zullen geplaatst worden.

## **4. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN**

### **4.1. Pleisterwerken - cementering**

De muren en de plafonds zullen vlak afgewerkt worden.

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

### **4.2. 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 € 30,00 / m<sup>2</sup> BTW exclusief - niet geplaatst. De plaatsing is ten laste van de bouwheer.

Detailering:

- keuken : tussen de keukenkasten
- badkamer : faiencetegels afgewerkt met volle tegel tot ca. plafondhoogte
- douche : faiencebekleding eindigend op een volle tegel tot ca. plafondhoogte

### **4.3 Vloeren en vloerbekleding**

#### **Vloeren**

- leefruimte, keuken, badkamer, douchekamer, wc, berging, inkom privé gedeelte: keramievloer naar keuze, voor zover niet geplaatst. Handelswaarde tot € 30,00 / m<sup>2</sup>
- terrassen: in zichtbaar blijvend architectonisch beton.
- De eventuele terrassen op platte daken worden afgewerkt met betondallen geplaatst op kunststofblokken.
- slaapkamers: laminaat. Handelswaarde tot € 26,50 / m<sup>2</sup> geplaatst

NOTA : Plaatsing ten laste van de bouwheer.

#### **Plinten**

Bij keramievloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer.

Bij laminaat: plinten in overeenstemming met de bekleding (geen H.W.).

#### **Venstertabletten**

In marmer of gelijkwaardig met een dikte van ± 2 cm. Voorzien daar waar nodig.

### **4.4. Glaswerken**

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

### **4.5. Buitenschrijnwerk**

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met profielen, thermisch onderbroken

Alle verglaasde gedeeltes bestaan uit dubbele beglazing.

---

## **4.6. Binnenschrijnwerk**

---

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke branddeuren met voldoende brandweerstand.

De oplevering gebeurt met een cilinderslot die past op inkomdeur, brievenbus en kelder.

De deur van de hall naar de living is een beglaasde deur.

De binnendeuren zijn voorgeplamuurd met deurkozijnen en chambranles in de beste houtsoort of MDF.

Deurknoppen en deurkrukken in private delen (appartementen) zijn van het aluminium type.

---

## **4.7. Keuken**

---

Keuken volgens detailplan, uitvoering in krasvrije plaat (kleurkeuze uit standaardreeks van de fabrikant):

- 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

De volgende toestellen zijn meegeleverd voor de appartementen:

- spoeltafel in inox type Franke of gelijkwaardig
- ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop
- keramische elektrische kookplaat
- inbouwoven
- koelkast ca. 155 liter met diepvriesvak
- motorloze dampkap + 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 Whirlpool of gelijkwaardig.

---

## **4.8. De sanitaire installatie**

---

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

### **Afvoerleidingen**

Worden uitgevoerd in kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

### **Leiding voor warm en koud water**

Worden uitgevoerd in kunstofleidingen. De verbindingen gebeuren volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van de desbetreffende fabrikanten.

### **Warmwaterproductie**

De warmwaterproductie in de appartementen (bad- en douchekamer) gebeurt via de elektrische boiler van 150 liter

## **Koud water**

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

## **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.

### **BAD**

In wit **acryl**, afmetingen ca 170 x 70 cm met ééngreepsmengkraan en handdouche

### **HANDWASLAVABO WC**

In porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchroomde hevel, handdoekdrager en 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, spiegel, luifel met ingebouwde spots.

### **KEUKEN**

Spoeltafel met 1 bak in inox zoals voorzien in keuken art. 4.7. met ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop.

### **BERGING**

Aanvoer en afvoer water voor mogelijke aansluiting wasmachine

Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen mag dat, maar enkel van het type condensatie.

---

## **4.9. Meubilair**

---

Is in elk appartement voorzien volgens aanduiding plan architect.

Badkamermeubel:

volgens ontwerp te maken door de architect - breedte volgens plan.

Elk meubel bevat:

- legblad met uitsnijding voor één lavabo;
- spiegel boven lavabo + luifel met spotsverlichting
- kastjes onder lavabo;

---

## **4.10. Elektriciteit**

---

### **Algemeen**

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De bouwheer zal de eerste leverancier aanduiden voor de levering van elektriciteit en dit voor het volledige gebouw, zowel gemeenschappelijke delen als voor de appartementen.

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 in de privatieve delen.

Is echter voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke verlichting in de kelders volgens ontwerp van de architect.

Enkel het buizenet voor aansluiting **telefonie** - TV en radio is voorzien.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

### **living**

- 2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting
- 6 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluiting voor radio/tv
- 1 aansluitpunt telefoon
- 1 stopkontakt distributie

### **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
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine

### **inkom-hall**

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

### **wc**

- 1 lichtpunt enkele richting

### **slaapkamers**

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting tv
- 1 aansluiting telefoon

### **badkamer**

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

### **douche**

- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting
- 1 stopcontact

### **berging**

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 2 stopcontacten

---

## **4.11. Ventilatie**

---

De verluchting van badkamers, wc's en bergingen wordt uitgevoerd met een collectief mechanisch ventilatiesysteem. De keukens bij middel van een motorloze afzuigkap aangesloten op het verluchtingsysteem.

---

## **4.12. 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.

---

## **4.13. Telefoon**

---

In ieder appartement wordt het buizenet voorzien voor de mogelijke aansluiting op het telefoonnet van Belgacom voorzien in living en slaapkamers

---

## **4.14. Radio en TV**

---

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en Tvdistributienet in de living en slaapkamers. Het buizenet is aanwezig + bekabeling.

---

## **4.15. Centrale verwarming**

---

Appartementen

De individuele elektrische verwarming gebeurt met accumulatiekachels voorzien van kamerthermostaat in de living. Directe verwarming in de slaapkamer, badkamer, hall met muurconvectoren, uitgerust met verwarmingsweerstand die bij lage temperaturen werken. De temperatuur wordt automatisch geregeld door een ingebouwde thermostaat in de convectoren.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min. -8° C.

Voor het aanpalende appartement wordt een temperatuur van + 8° C genomen.

Inkom : 18 ° C

Living + keuken : 22 ° C

Slaapkamers : 18 ° C

Badkamer : 24 ° C

---

## **4.16. Schilderwerken**

---

De privatieve gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en behangwerk.

## 5 INLICHTINGENBLAD KOPER

*In te vullen en te ondertekenen door de kopers en de verkoper.  
Dit inlichtingenblad heeft als bedoeling om de nodige informatie vlot te laten doorstromen naar de promotor, de architect en de coördinator*

### GEGEVENS KOPER APPARTEMENT

Naam : .....

Adres : .....

Tel. : .....

Fax : .....

GSM: .....

e-mail adres : .....

Kontaktpersoon:.....

Best te bereiken:.....

### GEGEVENS APPARTEMENT

Naam appartementsgebouw : .....

Ligging: .....

Nummer appartement: .....

Nummer berging: .....

Nummer staanplaats / garage : .....

Andere : .....

### WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN VERKOOPSLASTENBOEK OF PLAN

	Ten laste koper	Ten laste verkoper
Ruwbouw:		
Vloeren / faience		
Keuken- / badkamermeubel:		
Andere:		

**WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN VERKOOPSLASTENBOEK OF PLAN**

	Ten laste koper	Ten laste verkoper
Sanitaire toestellen:		
Elektrische installatie:		
Binnenschrijnwerk (binnendeuren; glazen deuren; gordijnkasten):		
Andere:		

Gelezen en goedgekeurd,

*Opmerkingen:*

- 1/ eventuele wijzigingen ten opzichte van de goedgekeurde plannen en het verkoopslastenboek zijn slechts mogelijk na goedkeuring en schriftelijke bevestiging door de architect / promotor*  
*2/ eventuele kosten waardoor een wijziging van de bouwaanvraag noodzakelijk zijn worden rechtstreeks aan de architect vergoed.*  
*3/ wijzigingen ten laste van de koper worden door hem rechtstreeks met de betrokken aannemers besproken en afgerekend.*

Darum:

Handtekening :

Doorsturen aan:       -       promotor  
                                  -       architect  
                                  -       coördinator