



RESIDENTIE “ZILVERMEEUW”

LASTENBOEK

RUIL GELIJKVLOERS

**“RESIDENTIE ZILVERMEEUW”
TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

LIGGING :

*Visserskaai 26, 26A, 27
8400 OOSTENDE*

BOUWPROMOTOR :

*NV TEN DYCKE INVEST
Joos de ter Beerstlaan 64
8740 PITTEM*

COORDINATIE :

*N.V. POC PARTNERS
Joos de ter Beerstlaan 64
8740 PITTEM*

ARCHITECT :

*E & L Architects
Kennedypark 16 B
8500 KORTRIJK*

AKTE VAN MEDE-EIGENDOM EN JURIDISCH STATUUT VAN HET GEBOUW:

*Notaris Strypsteen Philippe
Burg. F. Desmidtplein 5
8300 KNOKKE*

INHOUD

1. *Algemeen*
2. *De gemene delen van de onderneming*
3. *De private delen van de onderneming*

A. RUWBOUW

1. *Summiere beschrijving van de werken, materialen en leveringen*
2. *De grondwerken - uitgravingen - grondopruiming*
3. *Draagstructuur*
4. *Blauwe hardsteen*
5. *Gewapend beton*
6. *Vloerplaten*
7. *Borstweringen*
8. *De dakafwerking*
9. *De isolatie*
10. *Chapewerken*
11. *PVC - lood - zink - gietijzer*
12. *Het rioolnet*
13. *Gemene delen*
14. *Trappen*

B. AFWERKING VAN DE HANDELSRUIMTE GELIJKVLOERS EN KELDER

1. *Pleisterwerken - cementering*
2. *Chape*
3. *De muurbekleding*
4. *De vloerbekleding*
5. *Schrijnwerk*
6. *De keuken*
7. *De sanitaire installatie*
8. *Luchtverversing/ventilatie*
9. *Elektriciteit*
10. *Centrale verwarming*
11. *Koud water*
12. *De lift*
13. *De schilderwerken*
14. *Behangwerk*
15. *Oplevering*

1. ALGEMEEN

Kelderverdieping –1

De vloerplaat wordt uitgevoerd in waterdichte beton, de binnenwanden in zichtbaar blijvend metselwerk of betonwand.

De gewelven van de kelder bestaan uit geprefabriceerde gladde platen opgegoten met beton van voldoende dikte volgens de berekeningen van de ingenieur der stabiliteit.

De afwerking van de vloerplaat wordt uitgevoerd in polybeton of gelijkwaardig.

In de kelder zijn er twee bergingen die behoren aan respectievelijk handelsruimte één en twee. Er zijn eveneens 10 privatieve bergingen.

In het gemene deel van de kelderverdieping zijn onder andere volgende lokalen voorzien : fietsberging, vuilnisberging, technische lokalen (met tellers), hoogspanningslokaal, berging voor kuisgerief en hemelwaterput.

Er zijn twee trappen voorzien. Een trap voor de handelsruimten en een trap met lift voor de appartementen.

Gelijkvloers

Via een windvang uitgerust met brievenbussen en videofonie bereikt men de gemeenschappelijke traphall met lift en trap naar de verdiepingen. Deze inkom is afgewerkt met een sierbepleistering en een bevoering in natuursteen of gelijkwaardige HW.

Verder bevinden zich op het gelijkvloers twee handelsruimtes.

Verdiepingen

Met de trap of de lift bereikt men de gemeenschappelijke traphall van de verdiepingen. Deze is afgewerkt met een sierbepleistering en een natuursteenbevoering of een bevoering met gelijkwaardige HW.

2. DE GEMENE DELEN VAN DE RESIDENTIE

Deze behelzen hoofdzakelijk :

- Het onverdeeld aandeel in het terrein.
- Het opmaken van de bouwplannen.
- De bouwtafs.
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels.
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer.
- De dakbedekking.
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen.
- De lift.
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren.
- Het buitenglaswerk.
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen.
- De opgaande kolommen van het loodgieterwerk en van de water- en elektriciteitsleidingen.
- De leidingen van de centrale verwarming met uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokaliteit bevinden.
- Het minutenlicht.
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener.
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen.
- De buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld. Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

3. DE PRIVATIEVE DELEN VAN DE ONDERNEMING

Hiertoe behoren in hoofdzaak :

- *Het stukadoren van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het berapen van de muren waar voorzien.*
- *De isolerende deklagen.*
- *De vloer- en muurbekledingen, de venstertabletten in marmer.*
- *Het binnenschrijnwerk.*
- *Het binnenglaswerk.*
- *De sanitaire installatie.*
- *De keuken*
- *De installatie (leidingen) en toestellen van de centrale verwarming.*
- *De elektriciteitsinstallatie.*
- *De aansluiting op radio- en Tv-distributie.*
- *Het hang- en sluitwerk.*

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

A. DE RUWBOUW

1. SUMMIERE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

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

a) Het afsluiten van de bouwplaats:

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

b) Diverse aansluitingen:

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de waterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), distributie en telefoon vallen ten laste van de ruiler, evenals de waarborgen en vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

c) 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.

Vallen nog ten laste van de bouwpromotor :

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing.
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

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 aannemingssom zijn begrepen :

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

Funderingen :

De wijze van uitvoering van de fundering wordt bepaald door de studieburelen, aangeduid door de bouwpromotor, in functie van de aard der gronden.

3. DRAAGSTRUKTUUR

Gewapend beton:

Het geraamte in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp zijn van een studie door het bureel van de ingenieur-stabiliteit.

Metselwerk :

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- ondergronds metselwerk in betonblokken
- opgaand metselwerk in snelbouwsteen
- niet dragende binnenmuren in gipsblokken (dikte ca. 10 cm), effen afgewerkt klaar voor de schilder of in metselwerk volgens keuze architect en ingenieur stabiliteit
- gevelmetselwerk in gevelsteen volgens keuze door het architectenbureau

Alle metselwerk in de kelderverdieping, van de private kelders en alle metselwerk dat zichtbaar blijft zal gewoon gevoegd worden.

Uitwendige bekleding :

Samenstelling der gevels : blauwe hardsteen, grijze gevelsteen, lichtgrijze baksteen, architectonisch beton, inox, zink en aluminium. De juiste materiaalkeuze zal door de architect gebeuren.

Architectonisch beton

De uitspringende balkons en het gedeelte van de gevel aangeduid op de plannen zijn elementen in architectonisch beton. Materiaal, kleur en textuur zijn volgens de richtlijnen van de architect.

Opvoeging der gevels

De gevelstenen zullen achteraf opgevoegd worden door middel van een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan het architectenbureau.

Opvoeging van ramen

De uitvoering van dit werk zal gebeuren met een soepele voeg door een gespecialiseerde firma.

4. BLAUWE HARDSTEEN

Blauwe hardsteen is voorzien aan de inkomdeuren van het gebouw en voor de raamdorpels, voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden.

De blauwsteen is van het "Petit-Granit"-soort.

Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist ter zake.

5. GEWAPEND BETON

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de N.B.N. 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie.

De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De wapeningen worden uitgevoerd 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 balken en kolommen, de trappen en de liftwanden volgens studie ingenieur.

Scheidingswanden tussen de appartementen worden zoveel mogelijk in volle betonwanden uitgevoerd.

6. VLOERPLATEN

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

7. BORSTWERINGEN

De terrasleuningen en/of borstweringen zijn in natuurkleurig geanodiseerd aluminium of inox volgens ontwerp architect en volgens de geldende norm NBN nr 03-103.

8. DE DAKAFWERKING

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de toegankelijke platte daken en dakterrassen, anderzijds de niet-toegankelijke daken, dit voor wat de samenstelling van de verdichting en de isolatie betreft.

a) Het dakterras : dak met plankenvloer

Meerlaagse dakdichting uitgevoerd door een gespecialiseerde firma waarin drukvaste foamglass isolatieplaten van 5 cm dikte geplaatst worden en waarop een houten bevloering in bankirai planken of gelijkwaardig geplaatst wordt.

b) Het gewoon plat dak :

Meerlaagse dakdichting, waarin hardschuimplaten in polyurethaan van 5 cm worden ingewerkt en waarvan in de afwerkinglaag leischilfers zijn toegevoegd.

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

c) Het hellend dak :

Dak met grijze pannen volgens keuze architect. Te plaatsen op onderdak in asbestvrije menuiserie door middel van tengel- en pannelatten.

9. DE ISOLATIE

a) Thermische isolatie :

De thermische isolatie voldoet aan het Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1993 betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen.

In de spouw worden harde isolatieplaten geplaatst van 4 cm dikte. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte. In de dakconstructie wordt een 12 cm dikke glaswolflensdeken aangebracht met aluminiumfolie. Ze worden aangebracht volgens het gabariet van de kamers.

Op het plat dak worden harde isolatiepanelen in polyurethaan voorzien met een dikte van 5 cm.

De terrasdaken (met terrasbeplanking in bankirai of gelijkwaardig) worden geïsoleerd met foamglass.

De scheidingswanden tussen appartementen onderling worden geïsoleerd met styrodur (dikte ca. 3 cm; juiste type te bepalen door de architect) of gelijkwaardig.

b) Akoestische isolatie :

de dek- of chapevloeren : plaatsing volgens het principe van de "vlottende deklaag". Akoestische isolatie (vlottende chape) met Plastifoam of gelijkwaardig (isolatieklasse 1a; densiteit 25 kg/m³). Alle nodige maatregelen zullen genomen worden om de geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken (voeding en afvoeren), evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen).

c) Vochtigheidsisolatie :

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers alsook van alle slagen van de terrasdeuren en de ramen in contact met de buitengevel, alsook met de achtergevel tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

10. CHAPEWERKEN

De vloerchape wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende vloeren en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidisolatie (Plastifoam of gelijkwaardig) en randstroken.

Deze zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.

11. PVC - LOOD - ZINK – GIETIJZER

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in PVC met aangepaste diameter, met geplastificeerde bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. in kokers) worden in Geberit uitgevoerd. Loodwerk : de aannemer zal lood van voldoende dikte (min. 1 mm) aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

12. HET RIOOLNET

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn "Geberit"-buizen die Benor-gekeurd zijn (of gelijkwaardig).

De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan het betonnen plafond van de kelderverdieping. 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, verbindings- en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

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

13. GEMENE DELEN

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een decoratiestudie door de architect.

Alle armaturen gemene delen zijn voorzien. De kasten elektrische meters, het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, enz... worden op maat gemaakt volgens detailtekeningen van de architect.

14. TRAPPEN

De trappen zijn in beton en worden bekleed met tegels. De trappen naar de kelder worden uitgevoerd in glad geprefabriceerd beton met ingestorte anti-slipneuzen.

Geassorteerde plinten en overlopen.

B. DE AFWERKING VAN DE HANDELSRUIMTE GELIJKVLOERS EN KELDER

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn.
Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

De afwerking wordt opgesplitst in:

- De afwerking van het gelijkvloers: gesloten ruwbouw volgens plan
- De afwerking van de kelder: afgewerkt

1. PLEISTERWERKEN - CEMENTERING

a) Gelijkvloers

De handelsruimte wordt opgeleverd zonder voorzieningen qua pleister – en cementeringswerken.

b) Kelder

De kelder wordt wel voorzien van pleister – en cementeringswerken

Met uitzondering van de gipswanden en eventuele verlaagde plafonds in gyproc worden de overige muurgedeelten: kolommen, balken,... zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel of 1 laag spuitplamuur. De plafonds worden afgewerkt met 1 laag spuitplamuur of met één laag gipsmortel.

De muren en plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden volgens de goede regels en normen der bouwkunst klaar voor de schilder.

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

2. CHAPE

a) Gelijkvloers

De chapewerken worden niet voorzien.

b) Kelder

De chapewerken worden voorzien.

3. DE MUURBEKLEDING

a) Gelijkvloers

De handelsruimte wordt opgeleverd zonder voorzieningen qua muurbekleding.

b) Kelder

De kelder wordt voorzien van muurbekleding. Wandtegels zijn voorzien in de douchecellen. Het zijn faiencetegels 15/15, 20/20, 15/30, particuliere handelswaarde **20 euro/m²**, BTW en plaatsing exclusief. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur (P300) of wit.

4. DE VLOERBEKLEDING

a) *Gelijkvloers*

De vloerbekleding wordt niet voorzien in de handelsruimtes.

b) *Kelder*

*Er wordt een vloer voorzien met een particuliere handelswaarde van **20 euro /m²** exclusief plaatsing en BTW.*

5. SCHRIJNWERK

Buitenschrijnwerk :

Er wordt één lichtstraat voorzien in elke handelsruimte.

Aan de voorgevel wordt geen buitenschrijnwerk voorzien gezien het de bedoeling is een uitbouw aan de terrassen te maken. Deze uitbouw is niet inbegrepen in het lastenboek.

Binnenschrijnwerk :

a) *Gelijkvloers*

Het binnenschrijnwerk en inkomdeur wordt niet voorzien.

b) *Kelder*

Het binnenschrijnwerk wordt voorzien.

*De binnendeuren zijn volle kerndeuren, de bekledingen van de deuren zullen hetzij in RND, hetzij in multiplex WBP, te schilderen zijn. De deuren zullen voorzien zijn van drie scharnieren, een paar alu deurkrukken, met rozas, sleutelrozas en sleutel. HW, geleverd en geplaatst, exclusief BTW : **200 euro/stuk.***

6. DE KEUKEN

De keuken is niet voorzien

7. DE SANITAIRE INSTALLATIE

a) *Gelijkvloers*

De sanitaire installatie wordt niet voorzien

b) *Kelder*

De sanitaire installatie wordt voorzien in de kelder. De toestellen worden voorzien volgens onderstaande opsomming en voor zover voorkomend op het plan :

- Toilet compleet met :
 - Geberit Sanbloc inbouw WC-element
 - Geberit Bolero bedieningsplaat wit
 - Hangcuvette Gustavsberg serie Nordic New in wit porselein compleet met luxe zitting 505mm
 - Papierhouder chroom Clou Flat**Particuliere handelswaarde exclusief plaatsing en BTW: 590 euro**

- Douche 80 x 80 x 15 cm compleet met :
 - Douchebak Gustavsberg Arvic acryl wit 80x80x6cm
 - Regelbaar 5-delig potenstel MEPA BW-5 voor stortbad
 - Geberit Metro douchesifon 90 mm chroom
 - ID Ceramark New douchethermostaat chroom
 - HGR Unica'C croma 100 vario set bestaande uit douchestang 65 cm, flexibel isiflex 160cm en zeepschaal chroom
 - Douchedeur Cesana technoglass, draaideur, helder glas, zilver kader
 - Geesa Bloq vaste handdoekbaar 60 cm chroom**Particuliere handelswaarde exclusief plaatsing en BTW: 1319 euro**

- Inbouwwastafel enkel compleet met:
 - Buishevel PP wit Geberit type plaatsbesparend
 - Hoekkraan chroom ½" met rozet
 - ID Ceramark Eco, 1-greeps lavabokraan met automatische lediging chroom
 - VM Lady integrale tablet 80x60x8 cm met 1 geïntegreerde wastafel in kunstmarmer wit
 - VM Elise onderbouwmeubel 80 cm met 2 deuren, wit met aluminium afboording, incl consoles
 - VM Elise spiegelkast 80 cm met 2 deuren, wit + lamp stratos 40**Particuliere handelswaarde exclusief plaatsing en BTW: 955 euro**

In de gemeenschappelijke koker zijn de toe – en afvoeren voorhanden.

Indien de handelsruimte aangekocht wordt met het oog om er een horecazaak uit te baten, dan moet er voorzien worden in een vetvang. De kosten hiervan zijn ten laste van de ruiler. Het plaatsen van een vetvang dient te gebeuren in samenspraak met de bouwheer.

8. LUCHTVERVERSING/VENTILATIE

Een aftakpunt per handelsruimte voor ventilatie is voorhanden in de koker

9. ELEKTRICITEIT

a) Gelijkvloers

Er worden geen electriciteitsvoorzieningen aangebracht.

b) Kelder

In de kelder worden de volgende lichtpunten en stopcontacten voorzien:

- Voorraadruimte :
 - 1 centraal lichtpunt enkele richting
 - 8 stopcontacten

- Vuilnisruimte:
 - 1 centraal lichtpunt enkele richting
 - 2 stopcontacten
- Kleedkamer:
 - 1 centraal lichtpunt enkele richting
- Kleedkamer dames en kleedkamer heren
 - 1 centraal lichtpunt enkele richting
 - 1 lichtpunt boven lavabo meubel
 - 4 stopcontacten
- Douches:
 - 1 centraal lichtpunt
 - 1 stopcontact
- Toiletten:
 - 1 centraal lichtpunt
- Technieken handelsruimte 1:
 - 1 centraal lichtpunt
 - 1 stopcontact

10. CENTRALE VERWARMING

De centrale verwarming wordt niet voorzien. Enkel de toevoerleiding voor centrale verwarming op gas wordt voorzien.

De radiatoren zijn niet voorzien.

11. KOUD WATER

Toevoerleiding voorzien in de koker.

12. DE LIFT

Een elektromechanische personenlift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de NBN52-014 en de geldende Europese normen.

De kooiafmeting zal maximaal uitgevoerd worden rekening houdend met de normen en de afmetingen van de ruwbouw. De snelheid zal min. 1m/sec. zijn.

De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen, ze is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, stop, alarmbel en indirecte verlichting, spiegel, handgreep, noodverlichting, enz.. alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften. De vloer van de liftkooi wordt uitgevoerd met een identieke bekleding zoals de gemeenschappelijke hall.

13. DE SCHILDERWERKEN

Kelder: niet voorzien

Gelijkvloers: niet voorzien

14. BEHANGWERK

Kelder: niet voorzien

Gelijkvloers: niet voorzien

15. OPLEVERING

De voorlopige oplevering zal plaatshebben na de eerste opkuis met verwijdering van puin en afval. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... is ten laste van de ruilers.