



RESIDENTIE LIGHTHOUSE CORNER - NIEUWPOORT

VERKOOPSLASTENBOEK

## RESIDENTIE LIGHTHOUSE CORNER HOEK ELISALAAN - ALBERT I LAAN - 8620 NIEUWPOORT



### GOEDKEURING VAN HET VERKOOPSLASTENBOEK

Dhr. en Mevr. ....

Adres .....

GSM .....

e-mail .....

pand/lot nr. ....

datum ondertekening ..... / ..... / .....

Handtekening De Kopers, voorafgegaan door gelezen en goedgekeurd

.....

Handtekening De Verkoper

.....

## 1. RUWBOUW ..... 4

1.1. Voorbereidende werken en inrichten van de bouwplaats .....	4
1.2. Grondwerken .....	4
1.3. Aardingselektrode .....	4
1.4. Funderingen .....	4
1.5. Opgaand metselwerk .....	4
1.6. Isolatie .....	5
1.7. Gewapende betonwerken .....	5
1.8. Dorpels en muarafdekkingen .....	5
1.9. Riolerings .....	6
1.10. Regenwater .....	6
1.11. Afvoeren .....	6

## 2. DAKWERKEN ..... 6

2.1. dakbedekkingswerken .....	6
--------------------------------	---

## 3. AFWERKING ..... 6

3.1. Sanitaire installatie .....	6
3.2. Elektrische installatie .....	8
3.3. Centrale verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie .....	9
3.4. Ventilatiesysteem .....	10
3.5. Buitenschrijnwerk .....	10
3.6. Vloer- en muurbekleding .....	10
3.7. Terrassen en balkons .....	12
3.8. Binnenschrijnwerk .....	12

3.9. Keuken .....	13
3.10. Ondergrondse parking .....	14
3.11. Fietsenberging .....	14
3.12. Watervverzachter .....	14

## 4. GEMENE DELEN .....14

4.1. Inkomdeur .....	14
4.2. Trappen .....	14
4.3. Trapleuning .....	14
4.4. Liften .....	14
4.5. Schilderwerken .....	14
4.6. Inkomhall .....	14
4.7. Vuilnisberging .....	14

## 5. ALGEMENE BEPALINGEN .....15

Artikel 1: Principe .....	15
Artikel 2: Plannen en tekeningen .....	15
Artikel 3: Wijzigingen .....	16
Artikel 4: Werfbezoeken .....	17
Artikel 5: Inbezitneming der woningen of andere lokalen .....	18
Artikel 6: Ereloon architect en ingenieur .....	18
Artikel 7: Bouwtoelating .....	18
Artikel 8: Nawoord .....	18

**Project: Residentie Lighthouse Corner**  
Hoek Elisalaan - Albert I laan - 8620 Nieuwpoort

**Verkoop: EUROIMMO**  
Albert I laan 234 - 8620 Nieuwpoort  
058 23 65 82 -stefaan@euroimmo.be

**Bouwheer:**  
**Lighthouse Corner Development BVBA**  
Albert I laan 80/601 - 8620 Nieuwpoort

**Projectcoördinator: BVBA Erwin Vermeesch**  
Berglaan 16, 8670 Koksijde  
058 51 94 63 - erwin.vermeesch@skynet.be

**Architect: Architectenbureau Pieter Popeye**  
Nieuwpoortsteenweg 84 - 8670 Koksijde  
058 51 48 15 - info@pvlarchitecten.be

**Ingenieursbureau: Stedec nv**  
Moorseelseweg 7 - 8800 Roeselare  
051 22 41 76

**Akoestisch bureau: EVA - international bvba**  
Steenkaai 32 - 8000 Brugge  
info@eva-international.com

**Veiligheidscoördinator: FEYS**  
Professor Dewulfstraat 188 - 8970 Poperinge  
057 33 27 18

**Basisakte: Notaris De Baets**  
**BV West, geassocieerde notarissen**  
Gulden Vlieslaan 34A - 8670 Koksijde  
058 53 20 10

## BESCHRIJVING

Het project op de hoek van de Elisalaan – Albert I laan is een gemengd project waarbij een combinatie gecreëerd wordt van 59 hotelkamers met 21 luxe appartementen op de hogere verdiepingen.

De ondergrondse verdieping -2 bereikbaar met ruime autolift herbergt 23 parkeerplaatsen, bergingen en fietsstalplaatsen.

De ondergrondse verdieping -1 behoort bij het hotel met parking, fietsenberging, berg- en werkruimtes. Gelijkvloers omvat een brasserie, vergaderruimtes, hotelkamers en een luxueuze inkom over twee verdiepingen.

De drie grote en snelle liften zullen het vertikaal transport van bewoners en bezoekers verzekeren. Op de verdiepingen 0 tot 3 komt het hotel gedeelte. Verdieping 3/4/5/6/7 zullen aangewend worden voor de appartementen.

Wij beogen een symbiose tussen hotel en residentiële appartementen die voordelen oplevert voor de bewoners en/of verhuurders.

Het verkoopskantoor kan dit heel gedetailleerd toelichten.

## 1. RUWBOUW

### 1.1. VOORBEREIDENDE WERKEN EN INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

De opdrachtgever neemt alle nuttige maatregelen teneinde schade aan de omringende gebouwen, wegen, groenaanleg, afwerkingen, ... te voorkomen.

### 1.2. GRONDWERKEN

Na analyse van de grond zal deze afgevoerd worden volgens de regels opgelegd door OVAM. Voor de bouw van de ondergrondse verdiepingen wordt een bouwput gerealiseerd op gewenste diepte conform de berekeningen van het studiebureau en bepaling grondweerstand aan de hand van het diepsonderingsverslag. De nodige stutwerken dmv secanspalenwanden - trillingensvrije toepassing van grondkeerwanden, zullen uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma.

### 1.3. AARDINGSELEKTRODE

Onder de funderingen is een aarding aangebracht, volgens KB 10 maart 1981, voor de aarding van de volledige elektrische installatie.

### 1.4. FUNDERINGEN

Het gebouw draagt op een funderingsplaat in waterdicht gewapend beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van het studiebureau. De funderingen en de bijhorende beton- en staalconstructies zijn uit te voeren volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur.

### 1.5. OPGAAND METSELWERK

Metselwerken voor nieuwe dragende wanden worden uitgevoerd in silicaatsteen of gewapend beton. Sommige niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouw, in massieve gipsblokken met glad oppervlak of in gyprocwanden .

De nieuwe buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

een binnenspouwblad in beton of silicaatsteen, een thermische isolatie en paramentmetselwerk in natuursteen afgewisseld door wit architectonisch beton.

## 1.6. ISOLATIE

### 1.6.1. Thermische isolatie

De gevel wordt voorzien van thermische isolatie in PUR. Dikte bepaald door E<sub>pb</sub> verslaggever.

Voor de vloeren en platte daken worden thermische isolatieplaten voorzien met voldoende dikte. De toegepaste diktes zullen conform zijn aan de huidige normering en EPB-voorschriften (E 50).

### 1.6.2. Akoestische isolatie

Alle maatregelen voldoen aan de eisen inzake woningbouw en worden nauwlettend opgevolgd door ons akoestisch studie bureau met proeven in situ

De gemene muren tussen de appartementen worden ontdubbeld met een geïsoleerde spouw, zodat wordt voldaan aan de geldende akoestische basisnormen.

De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie klasse 1a om contactgeluiden te minimaliseren.

### 1.6.3. Vochtisolatie

De nodige aandacht ter voorkoming van opstijgend vocht in overeenstemming met de technische details ter zake.

## 1.7. GEWAPENDE BETONWERKEN

Wapening en secties van de betonconstructies volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. Wat dit betreft, zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen.

Binnentrappen in de gezamenlijke traphal worden uitgevoerd in gewapend beton, gladde afwerking met ingewerkte antislipneus.

Welfsels of pré dallen boven gelijkvloers en verdiepingen. Gladde welfsels of pré dallen boven de garages en bergingen.

## 1.8. DORPELS EN MUURAFDEKKINGEN

De dorpels aan de ramen t.b.v. het gevelschrijnwerk worden uitgevoerd in arduin of aluminium. Dorpels ter hoogte van gevelwerk en gelijkvloerse verdieping worden in arduin voorzien en hebben een dikte van 5 à 8 cm.

De dorpels worden zoveel mogelijk uit één stuk gemaakt. Indien de lengte te groot is, wordt de dorpel onderverdeeld in een aantal stukken. Onder de naden wordt een stukje DPC geplaatst. Dorpels zonder waterkerende opkant worden steeds onder helling geplaatst.

De raamdorpels worden voorzien van een druiplijst die min. 3 cm vooruitsteekt t.o.v. het beschermend gevelvlak.

De muurafdekkingen zijn uitgevoerd in wit architectonisch beton.

## 1.9. RIOLERINGEN

De binnenrioleringen worden uitgevoerd met Benor-gekeurde HDE-leidingen en hulpstukken.

In de kelder worden zichtbare rioleringsbuizen uitgevoerd in PE en voorzien van controledoppen. Buitenriolering in Benor-gekeurde PVC-leidingen.

Inspectie- en sterfputten in harde PVC, diameter 30 of 40 cm met bijhorend deksel.

Aansluiting op openbare riolering wordt uitgevoerd door de aannemer ruwbouw.

Waar nodig in de kelder worden op nader te bepalen plaatsen pompputten voorzien om overtollig regen- of bluswater te evacueren. ( o.a. aan inrit autolift acodraingoot).

## 1.10. REGENWATER

De gewestelijke en gemeentelijke voorschriften worden gevolgd met betrekking tot de afvoer van het regenwater. Zie kelderplan met buffervat en vertraagde afvoer naar de riolering van de overloop.

## 1.11. AFVOEREN

In elk appartement is een waterafvoer voor een wasmachine voorzien in de berging. In de berging is enkel het gebruik van een droogkast met condensatie toegelaten.

Doorboringen van de gevels, voor bv. privatieve technische installaties, zijn niet toegelaten.

## 2. DAKWERKEN

### 2.1. DAKBEDEKKINGSWERKEN

#### 2.1.1. Platte daken

- hellingschape
- dampscherm
- thermische isolatie 12 cm PUR volgens de EPB-regelgeving
- afdichting bestaande uit 2 lagen roofing met polyesterinlage en conform de brandweervoorschriften
- dakrandprofielen in aluminium zwarte kleur met aanzichthoogte van 5 à 7 cm

## 3. AFWERKING

### 3.1. SANITAIRE INSTALLATIE

Er worden individuele watertellers op -2 geplaatst in het watertellerlokaal.

De deeltellers worden geplaatst door de watermaatschappij, samen met de aansluiting van het private net op het openbaar net en dit in overeenstemming met de geldende reglementering.

De leidingen zijn uit VPE alu VPE, of gelijkwaardig, voorzien van een mantelbuis, zodat de toevoer voor elk punt individueel is en elke ingebouwde leiding naadloos is.

Deze leidingen worden aangebracht voor de pleister- en vloerwerken, zodat alles ingebouwd is.

Enkel opbouw op niet-gepleisterde muren, plaatselijk in de bergingen en kelder ondergrondse verdieping.

De afvoerleidingen in PE worden aangesloten op het rioleringsstelsel. De afvoer- en toevoerleidingen zijn gegroepeerd geplaatst in geïsoleerde leidingschachten.

Voorziene toe- en afvoeren:

- koud-warm toevoer voor de keuken (spoelbak) + afvoer
- aan- en afvoer vaatwasmachine
- koudwatertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer
- koud-warm toevoer voor badkamers (lavabo's en douche)
- koudwatertoevoer voor WC's en handwasbakjes.

Het aanbrengen van de leidingen voor sanitair gebeurt zoveel als mogelijk in speciaal daartoe voorziene kokers.

Alle toestellen van het basismodel zijn van eerste kwaliteit:

### Inrichting badkamer

handelswaarde (BTW incl.) volgens appartement.  
Keuze bij Sax sanitair te Brugge.

### 3.1.1. douche

- betegelde douche met inox douchegoot van 750 mm met automatische afvoer en haarzeef
- Hansgrohe showerpipe douchemengkraan



### 3.1.2 toilet

- Ideal Standard Tesi hangtoilet, witte softclosezitting



- papierrolhouder



- handwasbakje Clou New Flush 3



- Clou fonteinkraan, spiegel en handdoekring



## 3.1.3 badkamermeubel

- Sleurs Flex FLTA wastafeltablet in mineraalmarmer wit
- onderkast van dezelfde breedte met greeploze lade, spiegel met LED verlichting rondom.
- Gessi Emporio via Tortona kraanwerk



## 3.2. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Conform aan de laatste uitgave van het Technisch Reglement van de vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België, AREI – KB 10 maart 1981, waaraan de installatie voor de lage- en middellage spanning van open en bewaakte lokalen moet voldoen.

Elk appartement heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de bouwheer.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Een volledige videofooninstallatie zal worden voorzien (centraal bellenbord en één binnenpost met scherm per appartement).

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

## 3.2.1 De voorziene elektrische installatie omvat:

De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de garages en bergingen en met uitzondering van de toevoer- en vertrekabels naar en van de tellers die geplaatst worden in opbouw op niet-gepleisterde muren en plafonds.

Stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd in inbouwdozen. Zij worden in opbouw geplaatst in garages, kelders en bergingen. Merk schakelaars en stopcontacten: NIKO wit

Lichtarmaturen en leidingen voor luidsprekers zijn niet in de aanneming begrepen.

## 3.2.2. Voorziene lichtpunten, stopcontacten en schakelaars:

Leefruimte

- 6 stopcontacten
- 2 lichtpunten



#### Keuken

- 4 stopcontacten ( 2 x 2 )
- 1 voeding verlichting onder de hangkasten
- 1 lichtpunt centraal

#### Inkom

- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt

#### Toilet

- 1 lichtpunt

#### Slaapkamer 1

- 3 stopcontacten
- 1 lichtpunt

#### Slaapkamer 2

- Idem slaapkamer 1

#### Berging

- 4 stopcontacten
- 1 lichtpunt
- bekabeling UTP proximus en coax ( telenet )

#### Terras

- 1 lichtpunt (met armatuur)

### 3.2.3. Bijkomende voorzieningen en stroomtoevoeren

- Deurbel t.h.v. inkomdeur appartement verbonden met videoparlofoon in het appartement.
- Per keuken: stroomtoevoer voor dampkap, koelkast, kookplaat, combi-oven en afwasmachine.
- Buis voor aansluiting kamerthermostaat.
- Buizen met draad voor telefoon en internet in living en één slaapkamer.
- De gemeenschappelijke inkom- en trapzalen zijn voorzien van plafondarmaturen, geschakeld met bewegingsmelder.
- Er wordt een standaardplan van de uitvoering van de elektriciteit bezorgd, dat door de koper naar wens kan worden aangepast mits verrekening.
- Aan de gevels mogen geen verlichtingen worden aangebracht, andere dan deze die door de architect worden voorgesteld en geplaatst door de promotor.

### 3.3. CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

Verwarmingssysteem bestaat uit een Daikin Altherma 3rd generation warmtepomp lucht/water (Coëfficiënt of

efficiency tussen 4,60 en 5,2). Dit systeem laat ook toe om te koelen via de vloer. Optioneel via bijkomende ventilo-convectoren.

Warmteafgifte/koelen via vloerverwarming. De digitale kamerthermostaat met dag- en nachtregering wordt geplaatst in de living. Indien internet aanwezig kan via Android telefoon de verwarming geregeld worden op afstand.

De leidingen worden uitgevoerd volgens het twee pijpsysteem met VPE alu VPE. Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min -8°.

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

- Living + keuken: 22° C
- Slaapkamers: 18° C
- Badkamer: 24° C

In de badkamer wordt een elektrische handdoekdroger voorzien zodat in tussenseizoen ook kan verwarmd worden of de handdoeken gedroogd worden. Warmwaterproductie via de ingebouwde voorraadboiler van 180 of 230 L volgens de berekeningen.

## 3.4. VENTILATIESYSTEEM

De verluchting van de badkamers, wc's en bergingen wordt uitgevoerd met een individueel mechanisch ventilatiesysteem met warmterecuperatie ( WWt – systeem D ).

Dit gesloten systeem, ook balansventilatie genoemd, is noodzakelijk om een laag E- peil te halen. De afgezogen warme lucht van berging, keuken, badkamer, toilet passeert een warmtewisselaar die de koude verse lucht, dat bovendaks wordt aangezogen, voorverwarmd. De voorverwarmde lucht wordt daarna ingeblazen in de woonkamer en de slaapkamers. Dit op zeer lage snelheid zodat er geen tocht waargenomen wordt. In de zomer is het mogelijk om de snelheid te verhogen en zo frisse nachtlucht binnen te brengen. Men kan het systeem ook uitschakelen bij openstaande ramen. Groot voordeel is de geluidsloosheid van het systeem.

## 3.5. BUITENSCHRIJNWERK

### 3.5.1. Alu schrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken profielen (kleur antraciet zowel

binnen als buiten). Alle openstaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribandens welke nadien vakkundig worden opgespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

### 3.5.2. Beglazing

Al de nieuwe beglazingen worden uitgevoerd in dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen.

U-waarde glas = 1, W/m<sup>2</sup>.K en waar nodig zal veiligheidsbeglazing worden voorzien i.f.v. de laatste geldende normeringen.

## 3.6. VLOER- EN MUURBEKLEDING

Vloerbekleding uit keramische tegels in gans het appartement. Slaapkamers kunnen indien gewenst zonder meerprijs in meerlagenparket 10 mm uitgevoerd worden. De plinten zijn voorzien in voorgeplamuurde MDf watervast en opgekit op de vloertegel.

Handelswaarde vloeren  
= € 45/m<sup>2</sup>, exclusief BTW en exclusief plaatsing

Handelswaarde plinten  
= € 9/lm, exclusief BTW

Handelswaarde muurtegels badkamer  
= max. € 40/m<sup>2</sup>, exclusief BTW

De muurtegels zijn voorzien aan de douchewanden op volle hoogte.

Alle vloeren en wandbekledingen zijn te kiezen in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. Bij extreme afmetingen waarbij extra voorzorgen moeten genomen worden kan een meerprijs gevraagd worden voor de plaatsing

Het plaatsen van meerlagenparket 16 mm is mogelijk mits verrekening.

In gebeurlijk geval, dient er rekening gehouden te worden met een mogelijke termijnverlenging in functie van de droogtijd van de ondervloer.

Indien, door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding), het noodzakelijk wordt geacht

speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape of vloerpassen, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp dmv uitzettingsvoegen op welbepaalde plaatsen.

Voor de bepaling van de ondervloerdikte van eventuele niet afgewerkte vloeren, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 13 mm. Aan de binnenkant van de ramen met borstwering worden tabletten voorzien in voorgeplamuurde MDF van 18 mm..

In de badkamers worden de aansluitingen met de faience door middel van witte waterdichte plastische kit opgespoten.

### **3.6.1. Muren en plafonds**

#### **Wanden en wandafwerking**

De binnenwanden in de privatieve delen worden, voor zover niet dragend, uitgevoerd met snelbouwstenen, gipsblokken of in wanden in gipsplaten.

Voor de badkamer of douchekamer worden snelbouwstenen, hydroblokken met verbeterde waterweerstand of gipsplaten met verbeterde waterweerstand gebruikt.

De muren worden vlak afgewerkt.

Op buitenhoeken worden gegalvaniseerde of gelakte beschermingshoekijzers ingepleisterd op volle hoogte.

Alle wanden van het appartement worden vlak opgeleverd, hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken, hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden, hetzij d.m.v. met een gipslijm voor wanden uit gipsblokken.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen, droogproces, ...).

Gezien bovenstaande en om de constructie voldoende te kunnen laten uitdrogen, wordt aangeraden de wanden pas te schilderen na 1 jaar na voorlopige oplevering.

Deze scheurvorming kan dan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper.

Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

#### **Plafondafwerking**

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitpleister of indien nodig een pleisterlaag.

Daar waar er buizen voor verluchting of afvoeren alerhande zichtbaar tegen het plafond verlopen, wordt een plafond in gipsplaten geplaatst, met uitzondering van de berging.

De aandacht wordt erop gevestigd dat er in de overgang tussen pleisterblokken en gemetselde muren een kleine zettingsbarst kan optreden die te wijten

is aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp der materialen bij droging. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper, idem voor de naden tussen de plafondplaten.

## 3.7. TERRASSEN EN BALKONS

### Vloerafwerking

De vloeren van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in tropisch hardhout op PE tegeldragers.

### Borstweringen

De borstweringen worden uitgevoerd in een combinatie van gemoffeld of geanodiseerd aluminium met glasplaten ertussen.

Hoogtes van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementering.

## 3.8. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorgeplamuurde deurbladen, met brandwerende strip, gevat in een vochtwerende MDF of gelijkwaardige omlijsting voorzien van een driepuntsluiting, cilinderslot en alu-

minium deurbeslag. Tevens worden onderaan akoetische valdorpels voorzien. De slaglatten zijn voorzien van rubbers.

De binnenzijde van deze inkomdeur is schilderklar, schilderwerk ten laste van de koper.

Deze deuren worden voorzien voor een brandweerstand  $R_f = 30'$ .

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke voorgeplamuurde deuren, klaar om te schilderen, gevat in een vochtwerende MDF of gelijkwaardige omlijsting, voorzien van een inox kruk.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften en conform de bouwvergunning brandwerende deuren voorzien waar nodig.

De dichting van de kokers voor sanitaire, elektrische en verwarmingsleidingen gebeurt ofwel in cellenbeton, metselwerk ofwel met gyprocplaten, voorzien van de nodige isolatie conform de bepalingen van de EPB-normering. De platen worden geplamurd.

### Opmerking

De nieuwe binnendeuren worden geplaatst cfr. de EPB-normering, d.w.z. dat er een ventilatiedoorvoer van 70 cm<sup>2</sup> aanwezig zal zijn, teneinde de luchtdoorstroming te verzekeren d.m.v. een spleet van ongeveer 1 cm onderaan de deur.

### 3.9. KEUKEN

inrichting keuken kan licht verschillen volgens het gekozen type appartement.

Zie detail plannen en handelswaarde van (BTW incl.) volgens type appartement en prijslijst "Keukens De Moor" - Oostende.

Hoge bovenkasten afgewerkt tot aan plafond.

Volgende is voorzien:

- SIEMENS inductie vitrokeramische kookplaat met 4 kookvlakken
- dampkap NOVY type D661 van 60 cm type: recirculatie met koolstoffilter
- geïntegreerde koelkast A ++ met vriesvak (hoogte 1,025 m)
- geïntegreerde combi oven
- geïntegreerde vaatwas
- onderbouw spoeltafel vierkant 400 x 400 met waterkraan met handsproeier
- werkblad in composiet dikte 2 cm.
- kastdeuren greepeloos
- Inbouw ledverlichting
- muurpaneel in HPL



## 3.10. ONDERGRONDSE PARKING

De kelder van de site voorziet ondergrondse parkeerplaatsen en bergingen bereikbaar met de autolift  
Afwerking vloer in gepolierd beton.

Er zijn geen schilderwerken voorzien.

Ventilatie en brandweervoorzieningen volgens de verlichtingen in de bouwvergunning vastgelegd.

## 3.11. FIETSENBERGING

Er wordt een fietsenberging voorzien voor 42 fietsen.  
Ontwerp volgens plan architect.

## 3.12. WATERVERZACHTER

Waterverzachter wordt niet voorzien door de bouwheer, maar kan geplaatst worden na eventuele beslissing van de Vereniging van mede-eigenaars op de Algemene Vergadering.

## 4. GEMENE DELEN

### 4.1. INKOMDEUR

De inkomdeur is automatische tourniquetdeur. De deur is voorzien als nooduitgang en voor het binnenbrengen van grote stukken.

### 4.2. TRAPPEN

De binnentrappen in de traphal worden uitgevoerd in grijs prefabbeton met antislipneus.

### 4.3. TRAPLEUNING

De trapleuningen zijn gemaakt uit geanodiseerde aluminium profielen

### 4.4. LIFTEN

2 geluidsarme liften van Schindler . Respectievelijk lift A 10 personen en lift B 13 personen.

Toegangscontrole via badgesysteem. De lift zal conform zijn aan alle veiligheidsreglementen voorge-

schreven bij het laatste Koninklijk Besluit en zal goedgekeurd worden door een erkend controleorganisme.

De lift voldoet ook aan de toegankelijkheidsregels.

### 4.5. SCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke traphal wordt volledig geschilderd met uitzondering van de trappen zelf.

Plafonds en onderzijde trappen in 2 lagen latexverf. De deuren langs de traphal: kleur te bepalen door architect.

De schilderwerken zullen pas worden uitgevoerd 1 jaar na voorlopige oplevering en na bewoning van de appartementen.

Er zijn geen schilderwerken noch pleisterwerken voorzien op de ganse kelderverdieping. (-1 en -2 )

### 4.6. INKOMHALL

De inrichting gebeurt door een binnenhuisarchitect en dit volgens de normen van een 4 sterrenhotel. Brievenbussen met videoparlofoon.

Tegels en plinten in keramische tegel of natuursteen.  
Verlichting met spots in- of opbouw .

Panoramische lift en trappen naar +1 waar zich de receptie van het hotel bevindt.

De toegangsdeur op het gelijkvloers is voorzien van een automatische deuropener bedienbaar via de videfooninstallatie.

Noodverlichting en brandblussers, hydranten volgens de voorschriften van de brandweer.

#### 4.7. VUILNISBERGING

De vuilnisberging van het hotel blijft gescheiden van die van de appartementen. De vuilnisberging voor de appartementen bevindt zich op niveau -1.

## 5. ALGEMENE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1: PRINCIPE

De appartementen van residentie Lighthouse Corner worden verkocht sleutel op de deur, volgens plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, in de meeste gevallen, nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

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

Het 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.

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De architect, aannemer of promotor kunnen te allen tijde de beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder toelating van de koper en zonder echter de kwaliteit te schaden.

Alle kosten aangaande: de aankoppeling, aansluiting, plaatsing, indienststelling, keuring, verbruik, abonnement, enz. van de nutsaansluitingen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen ten laste van de koper. Deze kosten worden forfaitair aangerekend voor een bedrag van 5.500 € exclusief BTW en worden aangerekend bij het verlijden van de akte.

### ARTIKEL 2: PLANNEN EN TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper(s) te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, t.g.v. van stabiliteit of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter.

De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20), die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, welke slechts indicatief zijn. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De vaste of losse meubels, alsook de installaties, die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

## ARTIKEL 3: WIJZIGINGEN

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en/of de architect hierover zijn akkoord geeft.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de promotor en het studiebureau de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn. Indien geoordeeld wordt dat de gewenste wijzigingen in studie kunnen genomen worden, zal de koper hiervoor een studievoorstel voorgelegd worden, omvattende de erelonen voor de architectuur en technische studie. Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal de studie worden aangevangen.

Na studie zal door de promotor aan de koper een kostprijsberekening voorgelegd worden voor de gevraagde aanpassingen. Deze kostprijsberekening omvat alle extra aannemingskosten, de erelonen van architect en studiebureau en alle eventuele bijkomende kosten voor wijziging aan de

bouwaanvraag e.d. indien van toepassing. Alle supplementaire werken die enkel mits schriftelijk akkoord van de koper worden uitgevoerd, zullen hem volledig worden aangerekend.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Deze werken geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot een verlenging van de uitvoeringstermijn, dewelke in alle redelijkheid zal worden bepaald op het moment van de bestelling.

Wijzigingen die het uitwendige gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden uitsluitend door de leveranciers en/of aannemers van de bouwheer.

Het is de koper niet toegelaten om zelf, of via derden, werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aangestelde aannemer



van de bouwpromotor, zal de koper maximaal 60% van het budget volgens de eenheidsprijzen kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Eventuele wijzigingen zullen allen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde.

Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gesteld termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zal de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werkend standaard uitgevoerd worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie

ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Het plaatsen van meubelen of gelijk welke apparaten zullen eveneens beschouwd worden als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

#### **ARTIKEL 4: WERFBEZOEKEN**

De kopers of kandidaat-kopers of hun afgevaardigden mogen zich om veiligheidsredenen niet op de werf begeven zonder voorafgaandelijke afspraak en zonder begeleiding van de bouwheer of diens vertegenwoordiger. Werfbezoeken zijn uitsluitend tijdens de werkuren mogelijk. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement en richtlijnen van de veiligheid

(veiligheidsschoenen en helm). Het is steeds mogelijk dat op het moment van een gepland werfbezoek de werf – geheel of gedeeltelijk – niet toegankelijk is. Ook kan de bouwheer ter plaatse beslissen het geplande werfbezoek af te gelasten, in functie van veiligheids- of gezondheidsrisico's. In dat geval zal een nieuwe afspraak worden gemaakt, zonder dat de koper hiervoor een schadeloosstelling, van welke aard dan ook, kan eisen. Het bouwbestuur wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. De bezoekers zijn zich bewust van de gevaren op de bouwwerf en zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor de gebeurlijke ongevallen die zich tijdens de bezoeken zouden kunnen voordoen, zonder beroep te kunnen indienen of eis tot schadevergoeding of schadeloosstelling aan te vragen tegenover de bouwheer en/of onderaannemers, architecten, coördinatoren en of verkopers (of hun verzekeraars).

Minderjarigen of huisdieren zijn verboden op de werf, zolang de veiligheid niet kan worden gegarandeerd.

## ARTIKEL 5: INBEZITNEMING DER WONINGEN OF ANDERE LOKALEN

De inbezitneming van een lokaal of woonruimte of de gehele woning mag niet gebeuren, om gelijk welke reden dan ook, vooraleer de volledige betaling is gebeurd, wat inhoudt:

### 1. betaling van

- de overeengekomen prijs, plus de eventuele supplementen als gevolg van bijkomende en door de koper gevraagde werken;
- alle rechten, notariële honoraria, BTW en taksen;
- alle aansluitingskosten;
- PID dossier + EPB attest = 500€ + BTW

### 2. de voorlopige oplevering geschied is

De inbezitneming der woonruimten of andere lokalen is gelijkgesteld met de aanvaarding van de voorlopige oplevering. Het schilderen van de lokalen en de inrichting van de koper of zijn huurders is eveneens gelijkgesteld met de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

### Opleveringen

Zie basisakte.

## ARTIKEL 6: ERELOON ARCHITECT EN INGENIEUR

De controle op uitgevoerde werken en technische studies betreffende de architectuur wordt uitgevoerd door het Architectenbureau Pieter Popeye.

Betreffende stabiliteit wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door het studiebureau STEDEC.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is begrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect in verband met de ontwerpen, vergunningsaanvraag en opvolging der werken van het vergund dossier met uitzondering van de afwerkingen.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Indien extra prestatie voor de coördinatie noodzakelijk is zal dit eveneens verrekend worden aan de opdrachtgever / koper.

## ARTIKEL 7: BOUWTOELATING

De gemeentelijke bouwtoelating wordt doorgerekend aan de kopers – de andere taksen zijn ten laste van de bouwheer.

## ARTIKEL 8: NAWOORD

### Materialen en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorziening maatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, ..., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.



