

# VIRGINIA



Adres van de bouwplaats:

**RESIDENTIE VIRGINIA**  
Hoek L. Lejeunestraat en Zeedijk - 8670 Koksijde

Ontwerp :

Architecten Vanbecelaere en Hauspie bv  
Zuidstraat 50 - 8630 Veurne

**Inhoudstafel**

I. INLEIDING .....	6
II. PROGRAMMA VAN DE WERKEN .....	8
1. Gelijkvloers .....	8
2. Kelderverdieping .....	8
3. Appartementen .....	8
4. Technische uitrustingen .....	9
III. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW, VAN FUNDERING TOT AFWERKING .....	9
1. Werfinrichting en inplanting .....	10
2. Delfwerken, funderingen, vloerplaat .....	10
3. Stabiliteit .....	11
4. Binnenbrengen nutsvoorzieningen .....	11
5. Riolering en putten .....	12
6. Aanvullingen met zand .....	12
7. Opgaand metselwerk .....	12
8. Gevelmaterialen .....	13
10. Dakbedekking .....	14
11. Buitenschrijnwerk .....	14
12. Verluchtingsschouwen .....	15
13. Centrale verwarming met warmtepomp en geothermie .....	16
14. Sanitaire installatie .....	16
15. Elektrische installatie .....	17
16. Dekvloeren .....	21
17. Pleisterwerken .....	21
18. Vloer- en muurbekleding .....	22
20. Binnenschrijnwerk .....	24
21. Keukeninstallatie .....	25
22. Opkuis .....	28
23. Gemeenschappelijke delen per gebouw .....	29
23.1. Inkomhall en toegangspad .....	29
23.2. Trapzaal en gangen .....	29
23.3. Lift .....	29
23.4. Autosorteersysteem .....	29
23.5. Zonnepanelen .....	29
23.6. Geothermie .....	29
23.7. T.V. – telefoon – videofoon – elektriciteit – water .....	29
23.8. Toegang daken en onderhoud .....	30
23.9. Brandweer .....	30
23.10. Kelderverdiepingen .....	30
23.11. Afvalbeheer .....	31
23.12. Gemeenschappelijke fietsenbergingen .....	31
IV. BELANGRIJKE OPMERKINGEN .....	31
1. Belangrijke contractuele bepalingen .....	31
2. Plannen .....	32
3. Lastenboek en plannen .....	32
4. Wijzigingen van materialen .....	32
5. Wijzigingen lastens de koper .....	32
6. Erelonen .....	33
7. Werken uitgevoerd door de koper of door derden .....	33
8. Het postinterventiedossier of P.I.D. .....	33
9. Het energieprestatiecertificaat .....	33
10. Ventilatieverslaggeving .....	34
11. De stedenbouwkundige vergunning .....	34
12. Technische reglementeringen .....	34
13. Disclaimer .....	34



Eigenaar grond:

nv L'Atelier Contemporain  
Albert I laan 27  
8620 Nieuwpoort

Bouwheer:

nv Apollo Residenties  
Albert I laan 27  
8620 Nieuwpoort  
☎ 058/31 40 40  
[bouwteam@groupap.be](mailto:bouwteam@groupap.be)



Architect ontwerp en verwezenlijking :

Architecten Vanbecelaere en Hauspie bv  
[architect@avenh.be](mailto:architect@avenh.be)



Stabiliteit:

BM engineering Group cvba  
[info@bmengineering.be](mailto:info@bmengineering.be)



Verantwoordelijke EPB:  
& verslaggeving ventilatie :

Misplon-Vdc Comm V.  
[info@misplon-vdc.be](mailto:info@misplon-vdc.be)



**EEN ERVAREN PROJECTONTWIKKELAAR TOT UW DIENST**

Group AP is al meer dan 30 jaar actief in de bouwsector, hoofdzakelijk met nieuwbouwappartementen aan de Westkust.

Group AP bestaat uit een team van ervaren en gedreven medewerkers.

Group AP biedt U een professionele opvolging van de werken van ruwbouw tot afwerking.

Group AP biedt U een persoonlijke begeleiding van aankoop tot oplevering.



- ✓ We realiseren elk bouwproject in **eigen beheer**
- ✓ Een **doordachte totaalontwikkeling** van onze projecten.
- ✓ **Afwerking op de maat van de klant** : nieuwe kopers kunnen de afwerking indien gewenst nog bepalen.
- ✓ Ondersteuning bij de **materiaalkeuze**
- ✓ Maximale **kwalitatieve afwerking** met duurzame materialen.
- ✓ Projecten met **interessante ligging** en uitgekiende architectuur.

Onze recentste realisaties:

**Residentie Sailors' Park – Albert I laan - Nieuwpoort**

**Residentie Kaap de Goede Hoop – Hoek Weg der Hoop / Vreugdelaan - Oostduinkerke**



**Residentie White Princess – Hoek Koninklijke Baan / Duinbergenstraat - Koksijde**



**Residentie Sailors' Beach – Albert I laan - Nieuwpoort**



## I. INLEIDING



Residentie **VIRGINIA** wordt traditioneel gebouwd met integratie van moderne technieken. Het geheel wordt na een grondige voorbereiding uitgevoerd met de grootste zorg. Deze residentie wordt opgericht te Koksijde, hoek Leopoldine Lejeunestraat en Zeedijk.

Residentie **VIRGINIA** is een modern ontwerp met 7 luxueus afgewerkte appartementen. De gevelbreedte langs de Zeedijk met grote raampartijen biedt een fenomenaal zeezicht.

Alle woongelegenheden zijn doordacht ontworpen en bieden veel comfort gecombineerd met een afwerking in hoogwaardige materialen. Moderne technieken dragen bij tot energie lage wooneenheden.

Het project omvat volgende appartement types :

- 6 appartementen met 3 slaapkamers en 2 badkamers
- 1 penthouse met 1 slaapkamer, bureau en 1 badkamer

Een autosorteerlift biedt plaats aan 8 voertuigen. Elke appartement heeft (minstens) één parkeerplatform. Elk parkeerplatform is voorzien van een elektrisch oplaadsysteem en biedt elk voertuig tot 7 KW stroom door middel van Dynamic Load Balancing. Wanneer meer stroom ter beschikking is kan tot 11 KW opgeladen worden, afhankelijk van het aantal aangesloten voertuigen.

De parkeerplatforms hebben volgende afmetingen : br 2m50, hoogte 1m95 en lengte 5m20 (nipt overmeten incl in- en uitstapruimte) en een maximaal toegelaten gewicht van 3000 kg.



Tevens beschikt elk appartement op niveau -1 over een berging en op het gelijkvloers over een zomerberging en (minstens) 2 elektrisch bediende fietsophangsystemen. Een gemeenschappelijke afspoelruimte met lavabo, douche en eventueel toilet laat toe u na uw strandbezoek te verfrissen.

De gemeenschappelijk buitenomgeving wordt volledig aangelegd met bestrating, groenzone, zone voor kort stallen van uw fiets en een rustzone met zeezicht.

Op het gemeenschappelijke dak worden zonnepanelen geplaatst aangesloten op de teller algemene delen, deze worden proportioneel toegewezen aan de privatieven en komen zo in aanmerking voor het bepalen van het E-peil van elk appartement.



**De uitzonderlijke ligging, de toparchitectuur, de hoogstaande standaard afwerking** en de zorg besteed aan de keuze van de materialen, zowel intern als extern, zijn een absolute meerwaarde voor het project.

Zo zijn volgende zaken **standaard** inbegrepen in de afwerking:

- vrije conceptkeuze tegelvloer of parketvloer
- vloerverwarming met warmtepomp
- basisdomotica
- verlaagd plafond
- energiezuinige ventilatie type D (zonder raamroosters)
- rijkelijk uitgeruste keuken inclusief wijnkoeler en recirculatiedampkap verzonken in het werkblad
  - ⇒ toestellen MIELE in combinatie met dampkap NOVY
- buitenaanleg : bestrating en tuin met streekeigen beplanting

## **II. PROGRAMMA VAN DE WERKEN**

### **1. Gelijkvloers:**

Op het gelijkvloers bevinden zich:

- gemeenschappelijke groenzone met zone voor kort stallen fietsen
- toegang tot de autosorteerlift met 3 poorten en wachtruimte op privé domein
- inkom van de residentie met pakket brievenbus en videofooninstallatie
- toegang tot de appartementen en kelderverdieping via de trap en personenlift
- afzonderlijke inkom langs de Zeedijk tot de zomerbergingen, elektrisch bediende fietsophangsystemen en gemeenschappelijke afspoelruimte



### **2. Kelderverdieping:**

In de kelderverdieping bevinden zich :

- autosorteerlift met opvangput voor het regenwater
- de afzonderlijke tellers voor elektriciteit en water
- afvallokaal met pompput (voor het opvangen water van de autosorteerlift)
- 7 privatieve bergingen
- de collector van de ondergrondse geothermische leidingen

### **3. Appartementen:**

Boven het gelijkvloers bevinden zich nog 7 bouwlagen met appartementen.

De appartementen op verdiep 1 tem 6 bevatten:

- private inkom
- living met open keuken
- berging met technische installaties
- apart toilet
- 1 badkamer met inloopdouche, meubel met enkele lavabo en toilet
- 1 badkamer met inloopdouche en meubel met enkele lavabo
- 3 slaapkamers
- terras

De penthouse op verdiep 7 bevat

- private inkom
- living met open keuken
- berging met technische installaties
- apart toilet
- 1 badkamer met inloopdouche en meubel met enkele lavabo
- 1 slaapkamer
- 1 bureau
- 2 terrassen

De appartementen voldoen aan het opgelegde E-peil 30 en zijn hierdoor lage energie wooneenheden. De keuze van materialen (isolatie, beglazing,..) en technieken (warmtepomp, ventilatie,...) worden hierop afgestemd.



#### **4. Technische uitrustingen :**

Het gebouw is uitgerust met de wettelijk voorziene installaties voor de brandveiligheid. Alle noodzakelijke (nood)verlichting is voorzien alsook een brandmeldcentrale en de nodige blusinstallaties.

Elke kelder en elke zomerberging beschikt over individuele stroomvoorzieningen. Het verbruik wordt via een koppelbox verbonden met de stroom van het bijhorend appartement.

De installatie voor de regenwateropvang met het oog op hergebruik, buffering en vertraagde afvoer bevindt zich in de tuinzone langs de Zeedijk. Het regenwater wordt gebruikt voor de lavabo en de douche en het eventueel toilet van de afspoelruimte. Op de gevel zijde Zeedijk wordt een kraantje voorzien tevens aangesloten op regenwater.

Het gebouw beschikt over een personenlift die verdiep 0 tem verdiep 6 bedient alsook het kelderniveau. Indien de vergunning wordt bekomen komt er een extra stopplaats op verdiep 7.

Het gebouw is uitgerust met een autosorteersysteem die toelaat 8 wagens te bergen. Voor het gebouw is een zone op privaat eigendom voorzien waar u uw voertuig kan laden of lossen. Na het oproepen komt een eigen parkeerplatform ter beschikking. Elk platform beschikt over wielsteunen die kunnen ingesteld worden volgens de lengte van uw voertuig. Na het binnenrijden verlaat u uw voertuig en het autosorteersysteem bergt uw voertuig.

Het gebouw wordt voorzien van zeer energiezuinige geothermie (zie hoofdstuk 13 verwarming). De gemeenschappelijke installatie bevindt zich in de kelder.

Het plat dak wordt aangewend voor het plaatsen van zonnepanelen (aangesloten op de teller algemene delen) en is door middel van een uitklapbare of uitschuifbare dienstladder toegankelijk via de rookkoepel voor onderhoud en inspectie (o.a. technische uitrustingen, roofing,...) door bevoegde personen. Het plat dak van de afspoelruimte is toegankelijk via een koepel vanuit de afspoelruimte zelf.

Tevens worden de algemene delen voorzien van wifi.

### **III. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW VAN FUNDERING TOT AFWERKING**

Het gebouw voldoet aan de regelgeving inzake Energie Prestatie & Binnenklimaat (EPB), waardoor alle isolatie en energiebehoeften voldoen aan de normen die van toepassing zijn op de basisvergunning. Alle in dit lastenboek beschreven technieken, materialen en diktes kunnen waar nodig en haalbaar bijgestuurd worden in functie van de diverse verplichtingen die door de EPB-wetgeving worden opgelegd.

Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat (EPC) ontvangen die de goede uitvoering volgens deze studie bekrachtigt.

Een door de bouwheer aangeduide verantwoordelijke controleert de toepassing van deze EPB-Regelgeving en zorgt voor de elektronische verwerking van de resultaten van deze studie naar het Vlaams Energie Agentschap (VEA).

Voor het bekomen van een energieprestatiecertificaat zijn de isolatievoorzieningen in alle bouwonderdelen van toepassing: vloer, wanden, dakvlakken, ramen en andere onderdelen zoals technische uitrustingen, verwarmingsinstallatie en verluchtingsstelsel.

De door de architect en bouwheer gemaakte technische keuzes zijn door de kopers niet aanpasbaar zonder bijkomend overleg en kunnen daarom ook niet weggelaten worden in het concept van een afgewerkt gebouw dat voor zijn verschillende onderdelen moet voldoen aan de EPB-normen. Anderzijds kunnen bepaalde afwerkingskeuzes van de kopers een nadelige invloed hebben op het EPB- resultaat. *Zie ook verder "IV. Belangrijke opmerkingen".*

## **1. Werfinrichting en Inplanting**

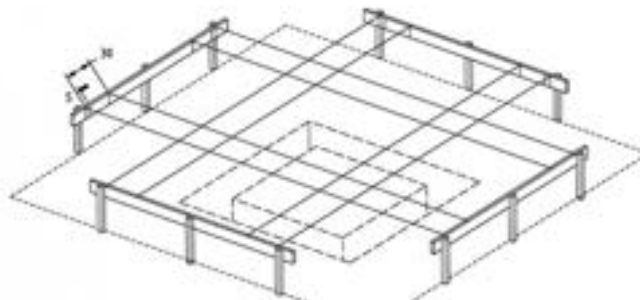


Principieel is het de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het verkochte goed.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaandelijk aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de projectcoördinator die het uitvoeringsdossier beheert en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

Het gezondheids- en veiligheidsplan, dat regelmatig gecontroleerd en opgevolgd wordt tijdens de plaatsbezoeken, wordt uitgevoerd volgens de verslaggeving van de veiligheidscoördinator.

De inplanting en de uitpaling van het gebouw gebeurt overeenkomstig de gegevens van de uitvoeringsplannen en volgens de aanduidingen van de gemeentelijke administratie en/of van de landmeter.



## **2. Delfwerken, funderingen en vloerplaat**

### Delfwerken

De grondwerken omvatten alle werken ter plaatse voor fundering, riolering, putten en het bouwrijp maken van de werf. De diepte en de wijze van graven wordt bepaald door de bouwheer na raadpleging van de raadgevende ingenieur. De uitgegraven grond voor funderingen en putten wordt verwijderd van de werf voor zover noodzakelijk voor het bouwproces.

Vooraleer de delfwerken hun gewenste diepte bereiken worden de aanpalende kelderverdiepen onderschoeid.

Dit gebeurt geheel volgens de wettelijke voorschriften ter zake.

Daarbij treft men de gepaste maatregelen met betrekking tot onder- of bovengrondse leidingen van openbaar nut.

### Funderingen

De funderingen worden ontworpen in functie van de grondweerstand, volgens bodemonderzoek op de voornaamste punten en overeenkomstig de gegevens van de stabiliteitsstudie. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur in samenwerking met de uitvoerende aannemer.

Voorafgaand aan de funderingsplaat worden de geothermische boringen uitgevoerd, die met horizontale leidingen aangesloten worden op de collector in de kelderverdieping.

De funderingen met daaraan voorafgaand eventuele speciale technieken (berlinerwanden, onderschoeiingswerken of andere) worden uitgevoerd in gewapend beton volgens de studie opgemaakt door de ingenieurs van een gespecialiseerd bureau. Storten van het beton en aanvullingen wordt slechts uitgevoerd na de controle van de wapening, en de plaatsing van de voorzieningen voor de aan- en afvoerleidingen en de nodige verluchtingen.

Overeenkomstig het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) wordt er een aardingslus aangebracht om een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm te bekomen voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

### Vloerplaat

De gewapende betonnen vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd in een dikte volgens de plannen van de ingenieur, in functie van het funderingsconcept. Een laag kunststoffolie doet dienst als vochtisolatie. De vloerplaat uit beton wordt meteen gepolierd, dienstig als afgewerkte vloer voor de kelderruimtes. De liftsas en traphall worden afgewerkt met een tegelvloer.



## **3. Stabiliteit**

Net als de funderingen en de vloerplaat worden de kolomvoeten, kolommen en balken uitgevoerd volgens de gegevens van de beton- en staalstudie opgemaakt door de ingenieurs van een gespecialiseerd bureau.

Alle ondergrondse muren, in contact met de bodem, worden uitgevoerd in gewapend beton. Ze zijn ontworpen in functie van de stabiliteit. De wapeningshoeveelheden worden berekend volgens de nodige sterkte van de constructie.

De vloerplaten tussen de verdiepingen zijn van het type pedaal, Benor goedgekeurd, dikte en wapening volgens de studie van de ingenieur.

De spouwmuren met een samengestelde dikte van 40 cm en de dragende binnenmuren worden uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur, alsook de elementen in architectonisch sierbeton zoals terrassen en dakoversteken.

De dragende wanden worden uitgevoerd in beton al dan niet prefab, aangevuld met betonnen kolommen en metalen liggers.



De scheidingswanden tussen de appartementen en de algemene delen, met een totale dikte van 31 cm, worden ontdubbeld uitgevoerd (2 muren met daartussen akoestische isolatie) overeenkomstig de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur. Het dragend gedeelte wordt uitgevoerd in betonnen wanden van +/- 15 cm dikte.

Het niet-dragend gedeelte wordt uitgevoerd in elementen van cellenbeton dikte 10 cm. Tussen deze twee muren wordt een glaswolisolatie van 5 cm geplaatst.

## **4. Binnenbrengen nutsvoorzieningen**

Het werk omvat het plaatsen van wachtbuizen binnen het gebouw, en tot net buiten de funderingen en/of tot aan de rooilijn naargelang het geval. Via doorvoerleidingen zijn er de voorzieningen voor stadswater, elektriciteit, internet, telefoon en TV- distributie. Dit geheel van wachtbuizen gaat dus doorheen de wanden uit beton, en wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de netbeheerders. Via deze wachtbuizen trekken de nutsmaatschappijen de kabels binnen of wordt de waterleiding doorgetrokken tot aan de tellers in de daartoe voorziene ruimte zoals aangeduid op het kelderplan. *Zie ook verder artikel 23 gemeenschappelijke delen per gebouw.*

## **5. Riolering en putten**

Het werk omvat het leveren en plaatsen op het terrein zelf van buizen en putten nodig voor de afvoer van alle regenwater (RWA) en afvalwater (DWA), met inbegrip van alle toebehoren zoals T-stukken, Y-stukken, ellebogen, expansiestukken, controleputten en dergelijke meer volgens plan of volgens de plaatselijke noodwendigheden.



De rioleringsleidingen, opgehangen of ondergronds, worden naar beslissing van de architect uitgevoerd in buizen van een voldoende diameter uit kunststof, Benor gekeurd, of in beton van een voldoende diameter.

In de kelder worden de afvoerleidingen voor regenwater en vuil water opgehangen aan het plafond.

Het regenwater wordt deels opgevangen in een regenwaterput onder de tuinzone kant Zeedijk, deels voor hergebruik en deels gebufferd met vertraagde afvoer d.m.v. een bezinkput.

Voor de poorten bevindt zich een vloergoot voor de afvoer van het water van de oprit.

Waar vereist zitten in de buitenaanleg de nodige toezichtputten voor de riolering. De onderzoeksdelen zijn in kunststof, Benor gekeurd, in metselwerk of in beton volgens de noodwendigheden.

De aansluiting van de interne riolering op de openbare riolering gebeurt door de daartoe bevoegde instanties of door aansluiting op de bestaande afvoer vanuit de bouwput.

## **6. Aanvullingen met zand**

Het werk omvat plaatselijke grondaanvullingen rond de kelderwanden met zand dat aangedamd wordt of met gestabiliseerd zand. De vloerplaat kelder wordt geplaatst op een werkvloer van schraal beton. Dit alles volgens de gegevens van de studie van de raadgevende ingenieurs.

## **7. Opgaand metselwerk**

Waar nodig worden waterdichte lagen voorzien, (volgens detail op de uitvoeringsplannen) waardoor een sluitende vochtwering bekomen wordt. Boven deze waterdichte lagen worden in het buitenspouwblad de nodige open stootvoegen voorzien.

Binnen- en buitenspouwblad zijn met elkaar verbonden door middel van voldoende gegalvaniseerde spouwankers, die eveneens voor de goede bevestiging van de isolatie dienstig zijn.

Bepaalde geveldelen worden uitgevoerd in architectonisch beton, (zie ook verder artikel 8 *gevelmaterialen*), dan zijn de verankeringen voldoende bestudeerd door de stabiliteitsingenieur en wel zodanig dat een koudebrug door middel van een thermische verankering vermeden wordt (zie hieronder met betrekking tot de EPB).

Onder de inkomdeuren worden in het gevelmetselwerk een dorpel voorzien in blauwe hardsteen, van min. 5 cm dik. De dorpels worden met een lichte helling uitgevoerd en voorzien van een opstand. Waar nodig in de gevelbekleding worden de dorpels uitgevoerd in aluminium of PVC.

Alle ramen tot op de vloer worden half verzonken uitgevoerd. De respectievelijke detailmaten maken een correcte plaatsing van de verschillende ramen, deuren en isolatie mogelijk.

Waar voegwerk voorzien is wordt deze uitgevoerd volgens staal goedgekeurd door de architect.

De spouwmuren met een dikte van 40 cm en de dragende binnenmuren worden uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur, alsook de elementen in architectonisch sierbeton zoals terrassen en dakoversteken.



De scheidingswanden tussen de appartementen en de algemene delen, met een totale dikte van 31 cm, worden ontubbeld uitgevoerd (2 muren met daartussen akoestische isolatie) overeenkomstig de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur. Het dragend gedeelte wordt uitgevoerd in betonnen wanden van +/- 15 cm dikte. Het niet-dragend gedeelte wordt uitgevoerd in elementen van cellenbeton, dikte 10 cm. Tussen deze twee muren wordt een glaswolisolatie van 5 cm geplaatst.

Lichte niet-dragende muren worden uitgevoerd in verlijmd cellenbeton van 10 cm dik. De niet met faience beklede wanden worden afgewerkt met een semi dikpleister of spuitplamuur en vlak opgeleverd, klaar voor de schilderwerken en de er aan voorafgaande voorbereidende plamuurwerken. Dit wil zeggen dat de schilder de wanden dient op te stoppen, uit te plamuren en te schuren voor het aanbrengen van de grondlaag.

In de kelderverdiepingen worden de wanden uitgevoerd in beton of metselwerk. Op de bovengrondse verdiepen worden de dragende wanden uitgevoerd in beton en waar nodig aangevuld met betonnen kolommen en metalen liggers.

## **8. Gevelmaterialen**

De gevels en gevelelementen zijn ontworpen in siergevelmetselwerk, architectonisch beton of aluminium volgens het ontwerp van de architect.



Het voegwerk tussen prefab terrassen en gevelstenen en tussen de prefabdelen onderling bestaat uit een elastische dichting.

De licht geventileerde spouw is voorzien van thermische isolatie 12 of 14 cm type PUR of PIR of gelijkwaardig volgens een EPB – studie.

De appartementen voldoen individueel (zie het energieprestatiecertificaat voor uw appartement) aan de Energie Prestatie-Regelgeving.

## **10. Dakbedekking**

### Platte daken en dakuitbouw



De waterdichtheid van de platte daken en de terrassen wordt bekomen door het aanbrengen van een afdichting en dit wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die de uitvoering 10 jaar waarborgt. Afhankelijk van de situatie wordt de afdichting uitgevoerd in roofing of in EPDM.



De thermische isolatie (PUR 16 cm) en de uitvoeringswijze wordt bekomen volgens de EPB-studie.



De afwatering van platte dakdelen wordt uitgevoerd via tapbuizen en verder door middel van regenafvoeren (inpandig in kunststof of indien zichtbaar in zink) aangesloten op de riolering.

De dakterrassen en de balkons worden afgewerkt met keramische tegels op regelbare kunststof voeten. De keramische tegel wordt gekozen door de architect en is voor alle dakterrassen en balkons gelijk.

## **11. Buitenschrijnwerk**

### Ramen

De ramen zijn vervaardigd uit aluminium, afhankelijk van de EPB studie. Buiten- en binnenzijde zwart of grijs volgens ontwerp van de architect. De ramen die aansluiten op een terras (standaard hoogte +/- 2m30) worden half verzonken uitgevoerd zodat er een minimum aan overgang is naar het terras, dit afhankelijk van de plaatsgesteldheid.

De ramen zijde L. Lejeunestaat hebben een standaard hoogte van +/- 2m20 en worden afgewerkt met een tablet +/- 12 cm boven de afgewerkte vloer. Dit laat toe de plint te laten doorlopen onder het raam. De ramen op de achtergevel hebben een borstweringshoogte van +/- 90 cm en worden tevens met een tablet afgewerkt.

De ramen voldoen aan de eengemaakte technische specificaties van de STS en zijn ATG-gekeurd. Alle ramen zijn voorzien van isolerende beglazing, volgens EPB studie.

Op de gevels hebben de ramen van de leefruimtes die uitgeven op de zeedijk een raamgeheel met een gedeelte schuifraam.

De overige ramen zijn vast of opendraaiend, voorzien van een draaikipvleugel per raamgeheel, aangevuld met de nodige vaste verticale stijlen. Dit alles volgens de gevelplannen.



### Borstweringen

De balustrades worden uitgevoerd in veiligheidsglas, ontwerp volgens keuze van de architect.

## 12. Verluchtingsschouwen

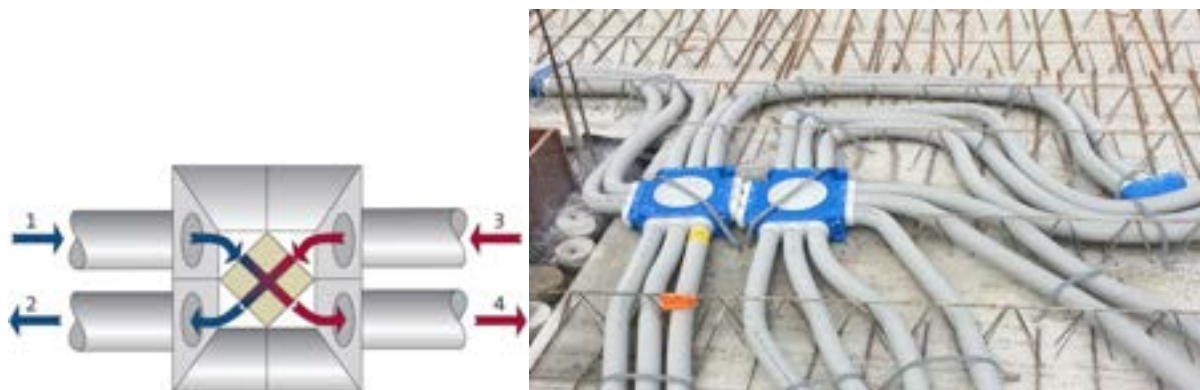
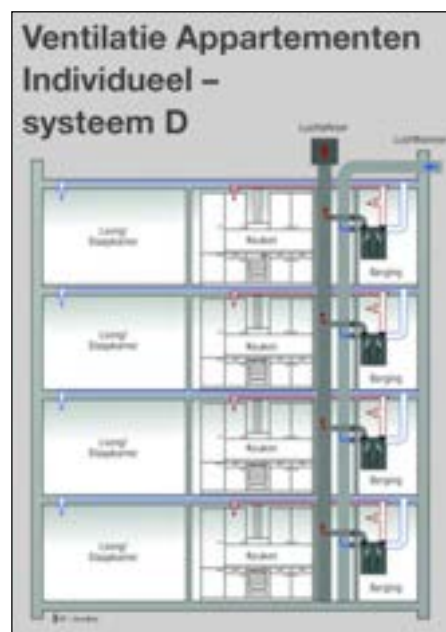
De appartementen zijn voorzien van een ventilatiesysteem type D, soms ook balansventilatie genoemd. Deze maakt gebruik van warmterecuperatie en is dus een zeer energiezuinig.

Ventilatiesysteem D is een ventilatie op basis van een mechanische toevoer langs de "droge ruimtes" (living en kamers) en een mechanische afvoer van de natte ruimtes (badkamer, wc, keuken en berging). Hierdoor zijn geen raamroosters meer nodig.

De verschillende ruimtes worden door middel van ventilatiekanalen aangesloten op de individuele ventilatiebox geplaatst in de berging en voorzien van een esthetisch plafond- of wandrooster.

De aan- en afvoer van de individuele ventilatiebox wordt aangesloten op collectieve buizen in de technische koker.

Waar mogelijk worden de ventilatiekanalen ingestort. Zoniet worden deze omkast (behalve in de berging).



Een 3-standen bediening laat toe de ventilatie individueel te regelen. Voor een goede werking dient de ventilatie continu te draaien. De warmtewisselaar in de ventilatiebox warmt de vers aangevoerde lucht op met de warme lucht die de woning verlaat.

Alle deurbladen worden +/- 12 mm boven de afgewerkte vloer geplaatst voor een optimale luchtdoorvoer en is tevens een vereiste volgens de ventilatienorm. Voor een optimale werking van de ventilatie wordt de dampkap aangesloten op een koolstoffilter, type recirculatie (om technische en energetische eisen en om te beantwoorden aan de EPB is het niet toegestaan hiervan af te wijken).

### **13. Centrale verwarming met warmtepomp en geothermie**

Het gebouw is voorzien van zeer energiezuinige geothermie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de energie in het grondwater d.m.v. dieptesondes. Dit biedt een onuitputtelijke bron van energie en dus onafhankelijk van een gasleverancier. Een gemeenschappelijk installatie laat de vloeistof doorheen een collectief buizensysteem circuleren. Een private warmtepomp zet deze energie efficiënt om in warm water voor de verwarming en sanitaire behoeftes.

Voor de verwarming wordt gekozen voor vloerverwarming in het volledig appartement (uitgezonderd de berging). Gecombineerd met een elektrische handdoekradiator in de badkamer(s).

De warmtepomp laat naast verwarming tevens passieve koeling toe. Door het laten circuleren van koude vloeistof doorheen de leidingen van de vloerverwarming wordt de opwarming van de materialen tegengegaan waardoor er toch een paar graden passief kan worden afgekoeld.

Het vermogen van de warmtepomp garandeert de gevraagde temperatuur in elk appartement. De ingebouwde warmwatervoorziening garandeert een voldoende hoeveelheid warm water voor de sanitaire toestellen. In de berging bevindt zich tevens de collector voor de verdeling van warm en koud water voor zowel de sanitaire toestellen als voor de verwarmingsinstallatie.

Bij -7° buitentemperatuur moeten volgende warmteafgifte-capaciteiten kunnen bereikt worden met de verwarmingsinstallatie: living 21°C, badkamer 23°C, slaapkamer 18°C.

De bediening gebeurt via het centrale touchscreen scherm, zie 15. Elektrische installatie.



### **14. Sanitaire installatie**

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in buis-in-buis systeem, type Alpex (of in koper waar vereist). De koudwatertoevoer gebeurt vanaf de individuele teller in de kelder.

De keuring van de installatie gebeurt ten vroegste na de plaatsing van alle sanitaire toestellen en kranen door de bevoegde instanties, op kosten van de installateur. De installateur zorgt tevens voor de begeleiding voor het opmaken van het leveringscontract water. Het leidingnet dient aangesloten te worden op stadswater. Hiervoor is de medewerking van de kopers een noodzaak.

Het warm water wordt geleverd door middel van een individuele warmtepomp.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof met Benor-keuring.

De voorziene apparaten ingetekend op de verkoopplannen zijn schematische weergaves.

Alle toestellen zijn standaard wit. De kranen zijn standaard verchromd.

De aansluiting, toe- en afvoer voor de vaatwasser en voor de wasmachine maakt deel uit van de verkoop.

De penthouse wordt tevens voorzien van een dubbeldienstkraan op het voorste dakterras.

#### Lavabo

- tablet top solid 100 x 45 cm of 90 x 45 cm met geïntegreerde lavabo
- ondermeubel 100 x 45 cm of 90 x 45 (diverse kleuren)
- ééngreeps mengkraan
- Ronde spiegel ø 90 cm



**Douche**

- inlooptdouche, vloer betegeld en voorzien van vloergoot
- thermostatische ééngreeps mengkraan met hand- en hoofdsproeier
- vaste wand in veiligheidsglas 120 cm (bij badkamerbreedte 190 cm) of wand 100 cm (bij badkamerbreedte 160 cm)

**Toilet**

- inbouw spoelelement
- hang-WC in geëmailleerd wit porselein zonder spoelrand
- soft-close zitting en bedieningsplaat

**Handwasbakje (enkel bij apart toilet in inkom)**

- handwasbakje in geëmailleerd wit porselein
- fonteinkraan (enkel koud water)

**15. Elektrische installatie**

De installatie wordt uitgevoerd volgens de aanduidingen en het detailplan van de elektriciteit. Het werk wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het "algemeen reglement op de elektrische installaties" (A.R.E.I.) waaraan de elektrische installaties voor laagspanning moeten voldoen, en volgens aanduiding op de uitvoeringsplannen.



Al het elektrische materiaal draagt het keurmerk "CEBEC" of door de wetgever opgelegde certificeringen.

De tellers zijn afzonderlijk per privaat en bevinden zich in het tellerlokaal op niveau -1. De aard van de stroom : 3N400V – 32A.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de algemene delen en de leiding voor de lift. *Zie ook verder artikel 24 gemeenschappelijke delen.*

De armaturen van de gemene delen zijn van het type met ingebouwde bewegingsmelder of armaturen met een afzonderlijke bewegingsmelder.

De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in het appartement. Alle schakelaars en stopcontacten zijn in witte kunststof.

De installatie in de privaatieve delen bevat enkel de lichtpunten, niet de armaturen en/of de lampen.

Verder is de uitrusting voorzien van:

- voorbekabeling voor telefoon vanaf het desbetreffend gemeenschappelijk technisch lokaal tot in het appartement
- voorbekabeling voor televisie- en radiodistributie vanaf het desbetreffend gemeenschappelijk technisch lokaal tot in het appartement
- voorbekabeling met fiber vanaf het desbetreffend gemeenschappelijk technisch lokaal tot in het appartement
- een verdeelbord met zekeringen
- basisdomotica met o.a. touchscreen met ingebouwde videoparlofoon en thermostaat



Bijhorigheden die daarbij nodig zijn, zoals aardelektroden, scheidingsklem, hoofdaardingsklem, beschermingsleidingen, en andere, worden voorzien.

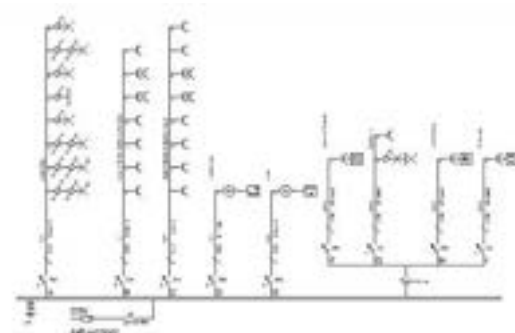
De schakelaars, leidingen en stopcontacten worden bij niet-gepleisterde muren en plafonds in opbouw uitgevoerd.

De zekeringskast met verliesstroomschakelaars en automatische zekeringen wordt uitgevoerd conform de toepasselijke reglementeringen.

De aannemer zorgt ervoor dat bij het openzetten van de teller, het volledige elektriciteitsdossier, met inbegrip van het EAN-nummer, kan worden voorgelegd. Dit bevat: een keuringsverslag (dat installatie conform A.R.E.I. gebeurd is), een ééndraadsschema en een situatieschema. Zonder de aanwezigheid van deze documenten, zal de bevoegde persoon de teller niet openzetten. Hiervoor is de medewerking van de kopers een noodzaak.

*Cluvi*

### Schema en keuring



Een schema van de installatie wordt aan de bouwheer overhandigd, dit om toezicht en controle mogelijk te maken. De keuring wordt door een erkend organisme op kosten van de installateur uitgevoerd.

Buizen verzonken in de muur worden uitgevoerd in thermoplastisch materiaal. Schakelaars en contactdozen zijn uit de standaardreeks van een bekend merk zoals "Niko" (of gelijkwaardig). Alle contactdozen zijn met aarding.

Bij de indeling van de badkamer zullen schakelaars en stopcontacten op veilige afstand van het bad of de douche worden geplaatst.

De juiste plaats van de lichtpunten, schakelaars, stopcontacten en andere aansluitingen (TV/distributie, telefoon, touchscreen, ...) wordt in onderling overleg bepaald op basis van het standaardplan.

Ingevolge het brandpreventieverslag bij de vergunning is de bouwheer verplicht het gebouw te voorzien van een brandcentrale met rookmelders.

**Uitrusting per appartement, typeverdiep 1 tem 6** (zie het individueel elektriciteitsplan)

Living :	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 dubbele stopcontacten</li> <li>1 aansluitpunt met coax-bekabeling + 1 aansluitpunt data-bekabeling</li> <li>1 wachtbuis met trekdraad naar overzijde salon met vloerdoos (dit biedt u de mogelijkheid de televisie aan de overzijde te plaatsen)</li> <li>5 lichtpunten / 2 schakelaars</li> <li>1 domotica touchscreen met ingebouwde videoparlofoon en thermostaat incl. thuisknop incl. bediening via smartphone</li> </ul>
Keuken :	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 dubbele stopcontacten boven het werkblad</li> <li>1 dubbel stopcontact ingewerkt in het kookeiland</li> <li>4 toestel stopcontacten (koelkast, dampkap, vaatwasser, wijnkoeler)</li> <li>1 aansluiting vitro-ceramische kookplaat</li> <li>1 aansluiting voor combi oven/stoomoven</li> <li>1 aansluiting voor combi oven/microgolfoven</li> <li>1 lichtpunt onder de legboord / 1 schakelaar (voor led strip)</li> <li>2 lichtpunten aan het plafond / 1 schakelaar</li> </ul>
Slaapkamer 1 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 dubbele stopcontacten</li> <li>1 multimedibox met ingebouwd : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 dubbel stopcontact</li> <li>- 1 aansluitpunt met coax-bekabeling + 1 aansluitpunt data-bekabeling</li> </ul> </li> <li>3 lichtpunten / 4 schakelaars</li> </ul>
Slaapkamer 2 & 3 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 dubbele stopcontacten</li> <li>2 lichtpunten / 2 schakelaars</li> </ul>
Inkomhall :	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 lichtpunten / 4 schakelaars</li> <li>1 alle verlichting aan-uit schakelaar aan de inkomdeur</li> <li>1 stopcontact</li> </ul>
Badkamer 1 & 2 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 dubbel stopcontact bij de wastafel</li> <li>1 stopcontact elektrische handdoekradiator</li> <li>1 lichtpunt boven de lavabo en 2 lichtpunten aan het plafond / 1 schakelaar</li> </ul>
Afzonderlijk toilet :	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 lichtpunt / 1 plafond-inbouw mini bewegingsmelder</li> </ul>
Berging :	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 dubbel stopcontact</li> <li>1 stopcontact voor de warmtepomp</li> <li>1 stopcontact voor de ventilatiebox</li> <li>1 dubbel stopcontact op afzonderlijke kringloop voor droogkast en wasmachine</li> <li>1 domotica/zekeringskast kast</li> <li>1 dubbel stopcontact voor ICS</li> <li>1 lichtpunt / 1 schakelaar</li> </ul>
Terras zeedijk :	<ul style="list-style-type: none"> <li>collectieve terrasverlichting bediend met astroklok /</li> <li>1 schakelaar (geplaatst in de leefruimte) voor individuele bediening van de collectieve gevelverlichting na het collectieve doven van de verlichting</li> <li>1 stopcontact</li> </ul>
Basisdomotica :	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 smart-boxen (bedieningsmodules niet inbegrepen) elk voorzien van 12 uitgangen</li> <li>alle lichtpunten worden afzonderlijk bekabeld naar de zekeringskast</li> <li>voorbekabeling voor <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnenscreens of gordijnen leefruimte 3x</li> <li>- terrasverwarmer 1x</li> </ul> </li> </ul>

**Uitrusting penthouse, verdiep 7** (zie het individueel elektriciteitsplan)

Living :	3 dubbele stopcontacten 1 aansluitpunt met coax-bekabeling + 1 aansluitpunt data-bekabeling 1 wachtbuis met trekdraad naar overzijde salon met vloerdoos (dit biedt u de mogelijkheid de televisie aan de overzijde te plaatsen) 5 lichtpunten / 2 schakelaars 1 domotica touchscreen met ingebouwde videoparlofoon en thermostaat incl. thuisknop incl. bediening via smartphone
Keuken :	3 dubbele stopcontacten boven het werkblad 4 toestel stopcontacten (koelkast, dampkap, vaatwasser, wijnkoeler) 1 aansluiting vitro-ceramische kookplaat 1 aansluiting voor combi oven/stoomoven 1 aansluiting voor combi oven/microgolfoven 2 lichtpunten onder de legboord / 1 schakelaar (voor led strip) 2 lichtpunten aan het plafond / 1 schakelaar
Slaapkamer 1 :	2 dubbele stopcontacten 1 multimedibox met ingebouwd : - 1 dubbel stopcontact - 1 aansluitpunt met coax-bekabeling + 1 aansluitpunt data-bekabeling 2 lichtpunten / 2 schakelaars
Slaapkamer 2 :	2 dubbele stopcontacten 1 lichtpunt / 1 schakelaar
Inkomhall :	3 lichtpunten / 3 schakelaars 1 alle verlichting aan-uit schakelaar aan de inkomdeur 1 stopcontact
Badkamer :	1 dubbel stopcontact bij de wastafel 1 stopcontact elektrische handdoekradiator 1 lichtpunt boven de lavabo en 2 lichtpunten aan het plafond / 1 schakelaar
Afzonderlijk toilet :	1 lichtpunt / 1 plafond-inbouw mini bewegingsmelder
Technische ruimte :	1 stopcontact voor de warmtepomp 1 stopcontact voor de ventilatiebox 1 dubbel stopcontact op afzonderlijke kringloop voor droogkast en wasmachine
Nis domotica	1 domotica/zekeringskast kast 1 dubbel stopcontact voor ICS
Terras zeedijk :	collectieve terrasverlichting bediend met astroklok / 1 schakelaar (geplaatst in de leefruimte) voor individuele bediening van de collectieve gevelverlichting na het collectieve doven van de verlichting 1 stopcontact
Basisdomotica :	2 smart-boxen (bedieningsmodules niet inbegrepen) elk voorzien van 12 uitgangen alle lichtpunten worden afzonderlijk bekabeld naar de zekeringskast voorbekabeling voor - binnenscreens of gordijnen leefruimte 3x - terrasverwarmer 1x

**Uitrusting kelders en zomerbergingen**

Kelder	1 lichtpunt met armatuur met ingebouwde bewegingsmelder 1 stopcontact
Zomerberging	1 lichtpunt met armatuur met ingebouwde bewegingsmelder 1 stopcontact

De private kelders en zomerbergingen worden via een koppelbox aangesloten op de private teller elektriciteit.

## **16. Dekvloeren**



Dit zijn de lagen die bovenop de dragende vloeren van het gelijkvloers en de verdiepingen worden voorzien.

In deze lagen bevinden zich de bekabelingen elektriciteit, de aan- en afvoeren van de sanitaire voorzieningen en de verwarmingsleidingen. Vooraleer deze lagen worden aangebracht zijn deze installaties afgewerkt en gecontroleerd.

De opbouw van de opeenvolgende dekvloeren bestaat uit:

- isolerende chape (pur of polystyreenmortel of gelijkwaardig) met een dikte van 12 cm op verdiep 1 en een dikte van 9 cm op de andere verdiepen, dit in overeenstemming met de EPB-studie
- een akoestisch isolerende mat type "Akoestic Abrifiber" of gelijkwaardig, dikte 0,9 mm
- een vlakke cementgebonden chape dikte +/- 6 cm waarop de vloertegels of parket worden gelijmd



De totale vloeropbouw, met inbegrip van de tegels of parket, bedraagt daarmee +/- 18 cm.

In alle lokalen wordt een randisolatie voorzien naar de muren toe. Deze wordt door de aannemer die de plinten plaatst zorgvuldig afgesneden op vloerhoogte.

De afwerking van de vloerbedekking in elke ruimte is standaard geconcipeerd voor een totale dikte van ongeveer 17 mm. *Zie ook verder artikel 18 vloerbekleding.*

## **17. Pleisterwerken**

Alle binnenmuren van de appartementen worden na de nodige voorbereidingen van de oppervlakken, hoeken en ondergronden, volgens de regels van de kunst uitgevoerd met een semi dik pleister. Het egaliseren door de schilder is niet voorzien in het lot pleisterwerken.

Alle ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd, eventueel in combinatie met gyplat en voorzien van een gegalvaniseerd hoekijzer.

Met uitzondering van de berging wordt elke ruimte voorzien van een verlaagd plafond in gipskartonplaat (gyproc of gelijkaardig) op een draagstructuur in metal stud of hout en afgewerkt met een dunpleister (spuitplamuur).

Dit alles wordt uitgevoerd volgens de bestaande normen, voorgeschreven door het WTCB en de respectievelijke leveranciers & fabrikanten.

Waar nodig worden de naden verstevigd met een aangepast materiaal, als basis voor de bepleistering.

De uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers.

De muren van de ondergrondse verdiepingen worden niet gepleisterd. Met uitzondering van de traphal en de lift sas die tevens worden afgewerkt met semi pleister.

Schilder- en behangwerken van de privatieve delen maken geen deel uit van de verkoop. De muren en plafonds zijn bij de oplevering uitgevoerd in semi dik pleister of dunpleister (spuitplamuur), klaar voor de schilderwerken en de er aan voorafgaande voorbereidende plamuurwerken. Dit wil zeggen dat de schilder de wanden en plafonds dient op te stoppen, uit te plamuren en te schuren vooraleer de grondlaag kan worden aangebracht.

## **18. Vloer- en muurbekleding**

### **VRIJE CONCEPTKEUZE**

De koper heeft zonder meerprijs de vrije keuze tussen tegelvloer of parket volgens de hieronder omschreven materialen/budgetten. Een combinatie van beiden is mogelijk. Met uitzondering van de berging, badkamer en wc waar een tegelvloer is voorzien. De keuze van de vloerbekleding welke in de verkoop zijn voorzien wordt gedaan bij een leverancier door de bouwheer aangeduid. Er wordt de koper de mogelijkheid gelaten, in zoverre hij dit tijdig doet, een andere keuze te maken, mits verrekening in min of meer.

De plaatsing is altijd inbegrepen in de prijs van het appartement. Bij tegelvloer is de vermelde handelswaarde excl de plaatsing, bij parket is de vermelde handelswaarde incl de plaatsing.

Waar nodig worden tussendorpels, overgangsprofielen en/of zettingsnaden voorzien o.a. afhankelijk van de grootte van de ruimte.

Er zijn geen sokkels of opstanden voorzien, behalve aan de collector wordt een sokkel gemaakt op plinthoogte rond de verdeellicingen van sanitair en verwarming.

#### Stenen of keramische vloeren

Bovenop de hieronder vermelde handelswaarde van de keramische vloer is de plaatsingskost inbegrepen in de prijs van het appartement volgens de standaard afmetingen.

Indien de koper opteert voor een vloertegel wordt deze verlijmd op een vlakke cementchape.



Deze vloer heeft een geleverde handelswaarde van maximum 70 €/m<sup>2</sup>.

De standaard afmetingen zijn tussen 30x30 cm en 60x60 cm. De plinten hebben een geleverde handelswaarde van maximum 15 €/lm.

De vloeren worden standaard in een rechthoekig dambord geplaatst. Tussen de plinten en de tegelvloer wordt een elastische kit uitgevoerd.

### Zachte vloerbekleding

In tegenstelling tot de handelswaarde van de vloer en betegeling is in de onderstaande handelswaarde van het parket de plaatsing inbegrepen.



Indien de koper opteert voor parket is dit van het type half massief parket.

Deze wordt verlijmd geplaatst op de vlakke cementchape en heeft een totale dikte van 17 mm.

Het parket heeft een handelswaarde geleverd & geplaatst van maximum 130 €/m<sup>2</sup>.

Het parket wordt standaard afgewerkt met schilderplinten met een handelswaarde geleverd & geplaatst van maximum 10 €/lm.

### Muurtegels

Bovenop de hieronder vermelde handelswaarde van de muurtegel is de plaatsingskost inbegrepen in de prijs van het appartement volgens de standaard afmetingen.

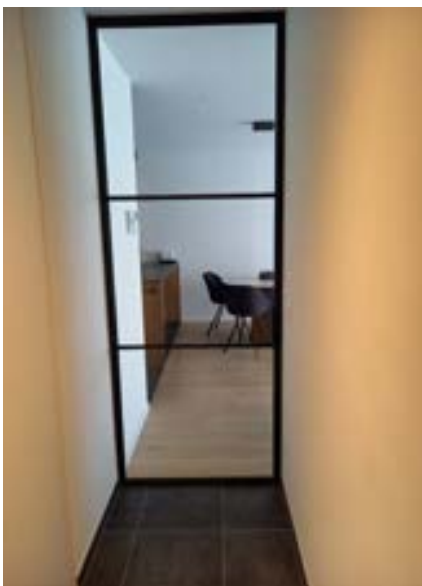
Op de "natte" wanddelen, dit wil zeggen rondom de inloofdouche en de wand waartegen het lavabomeubel wordt geplaatst, is betegeling voorzien tot plafondhoogte. De resterende wanden worden uitgepleisterd en voorzien van een plint. De muurtegels hebben een geleverde handelswaarde van maximum 50 €/m<sup>2</sup>, excl plaatsing. De standaard muurtegels hebben een grootte tussen 20 x 30 tot 25 x 40 cm, en worden standaard in een rechthoekig dambord geplaatst. De binnenhoeken worden met een elastische kit afgewerkt.

Het inbouwelement van het toilet wordt bekleed en tevens afgewerkt met betegeling met dezelfde handelswaarde.



## **20. Binnenschrijnwerk**

De inkom- en de binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren van het type "tubespaan". De deuren worden geplaatst in een blokkader (Rubberwood), +/- 5 mm uitspringend t.o.v. de gepleisterde muur. Dit laat de koper toe om bij de schilderwerken met een fijne siliconevoeg af te werken tegen het blokkader. De deuren zijn voorzien van verborgen scharnieren (type Sloss of gelijkwaardig) en inox beslag (scharnieren – kruk – slot). Het geheel zorgt voor een strak en modern design.



Tussen de inkom en de living wordt een glazen deur in een stalen frame met vloerpomp (dubbele richting) voorzien. Deze deur is plafondhoog.

Onder alle binnendeuren is voor de goede werking van de verluchttingsinstallatie een spleet voorzien van +/- 12 mm.

De deurdraairichtingen van de schilderdeuren worden uitgevoerd volgens plan.

Er wordt de koper de mogelijkheid gelaten een ander model en/of afwerking te kiezen, in zoverre hij dit tijdig doet, in samenspraak met de toonzaal, mits verrekening in min of meer en rekening houdende met de technische mogelijkheden.

De inkomdeur heeft een brandweerstand van 1/2 h. (strikte vereisten van de diensten voor brandvoorkoming), voorzien van een spion-oog en veiligheidscilinder in combinatie met de inkomdeur van het appartementsgebouw, en heeft "inox" deurbeslag. Voor extra veiligheid wordt de inkomdeur voorzien van een 3-puntssluiting en een veiligheidsrozas.

De private kelders zijn afgesloten met deuren uit melamine of gelijkwaardig, en voorzien van een veiligheidscilinder, in combinatie met het appartement.



## 21. Keukeninstallatie

In de keukeninstallatie zijn standaard volgende zaken voorzien :

Kwaliteitskasten met deuren in krasbestendige uitvoering

- greeploos
- kleur : te kiezen uit het standaardprogramma van de keukenbouwer (10-tal kleuren, effen en houtnerf)
- hoogte ± 230 cm (incl. plint) met MDF afwerking tot tegen het plafond
- werkblad in kwarts-resine White Canadian poli dikte 2 cm, met recht rand
- alu beschermmat in gootsteenkast
- lade met bestekindeling

Elektrische toestellen:

- ruime kolomkoelkast met vriesvak MIELE
- inductie kookplaat 90 cm MIELE
- in het eiland verzonken dampkap met koolstoffilter, type recirculatie NOVY
- vaatwasser full-integr  MIELE
- combi oven/stoomoven (ingebouwd in de kolomkast) MIELE
- combi oven/microgolfoven (ingebouwd in de kolomkast) MIELE
- wijnkoeler MIELE
- ingefreesde led-strip onder de legboord en in de penthouse ook onder de hangkast



Keukensanitair :

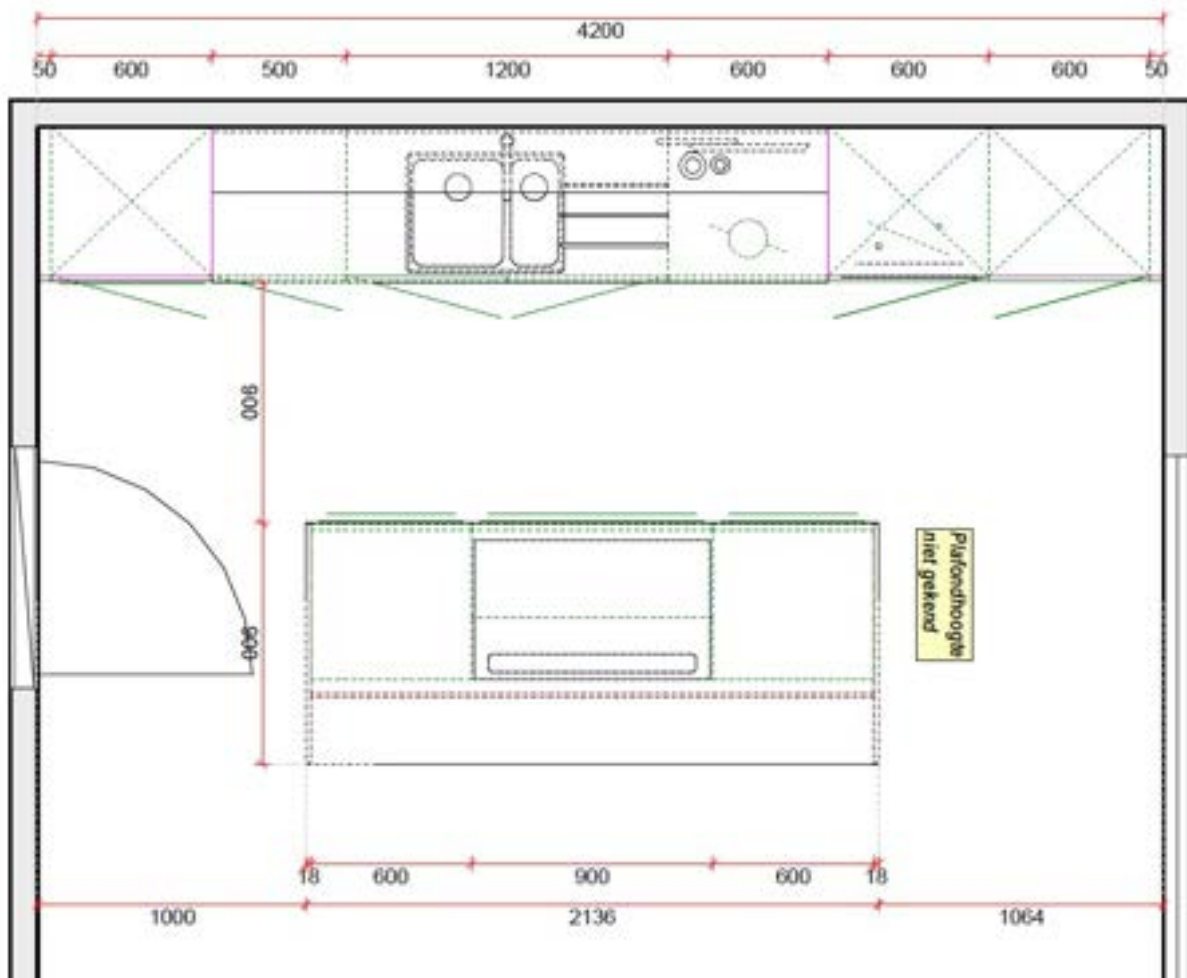
- anderhalve gootsteen in Silgranit zwart
-  ngreepsmengkraan met rechte hals en uittrekbare uitloop zwart



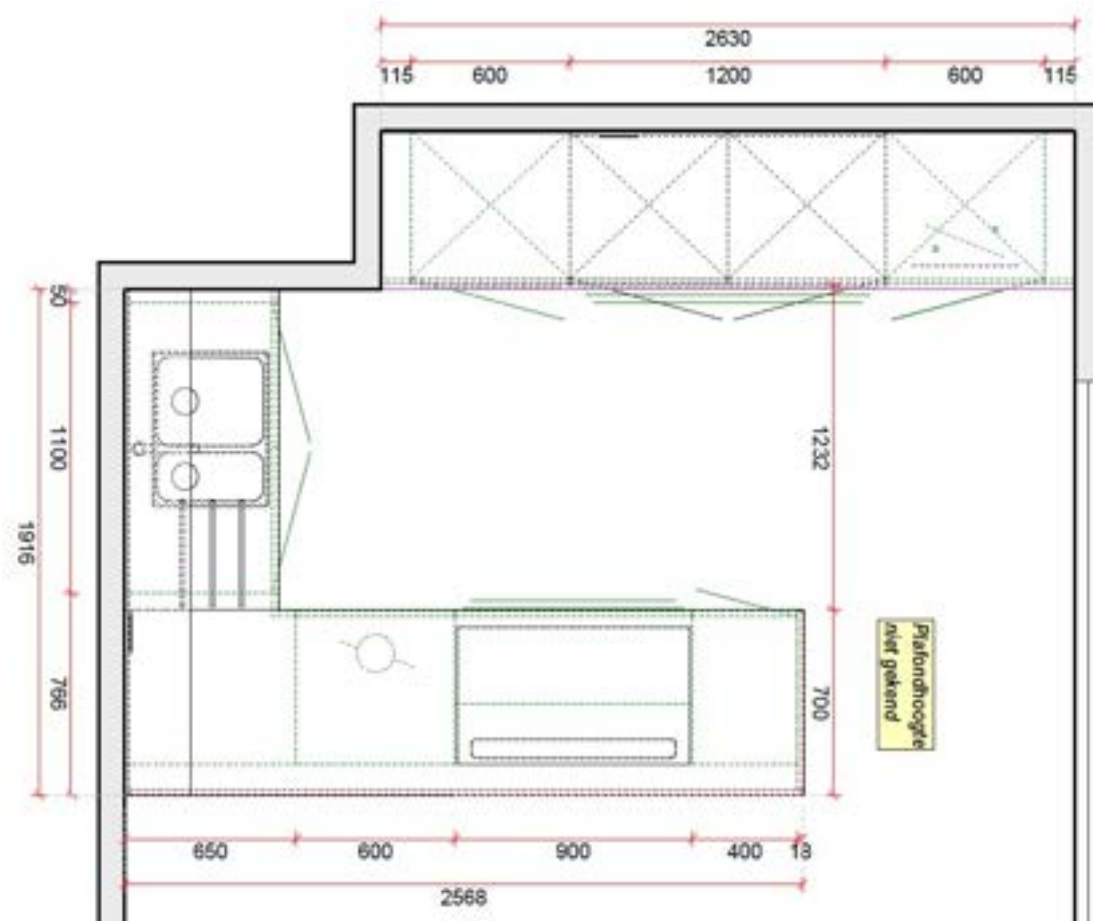
De werken voor de elektriciteitsvoorzieningen in de keuken worden uitgevoerd zoals onder punt 15 werd beschreven.

Hiermee krijgt de koper de mogelijkheid een zeer individuele keuze te maken voor de materialen en inrichting van zijn keuken. De eventuele verrekening zal gebeuren op basis van de door de leveranciers op te maken offerte. Een detailplan per type keuken zoals weergegeven op de bouwplannen wordt tijdens het bouwproces ter beschikking gesteld van de kopers.

Indicatieve voorstelling keuken verdiep 1 tem 6

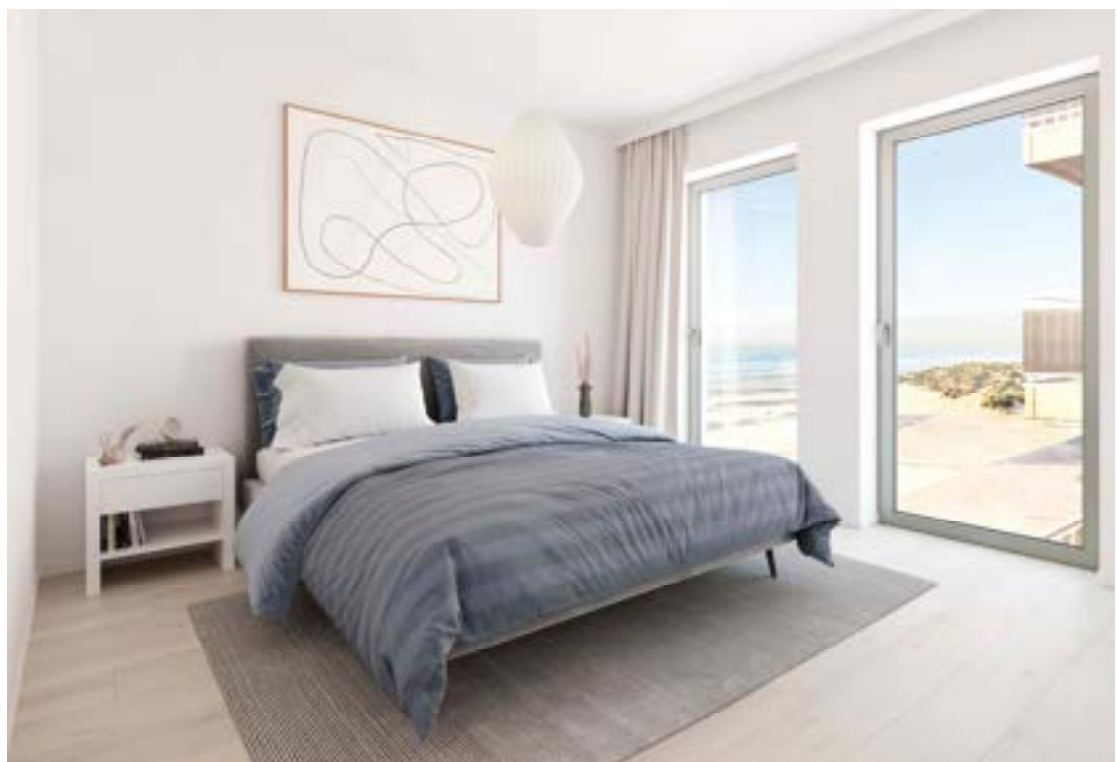


Indicatieve voorstelling keuken penthouse



## **22. Opkuis**

Er is voor de voorlopige oplevering een eerste opkuis voorzien. Vanaf de voorlopige oplevering en de volledige betaling, is het appartement ter uwer beschikking. Deze eerste opkuis zal toelaten dat de voorlopige oplevering in propere omstandigheden kan plaatsvinden. Vooraleer het appartement in gebruik te nemen zal de koper instaan voor een grondige grote schoonmaak.



## **23. Gemeenschappelijke delen per gebouw**

### 23.1 : Inkomhall en toegangspad

Hoogwaardige afwerking van de inkomhall volgens ontwerp van de architect.

- de inkomdeur (voorbij het bellenbord) is beglaasd en voorzien van een springslot met veiligheidscilinder en een elektrische deurslotopener in verbinding met elk appartement.
- verlichting met spots of led-strips aangesloten op een bewegingsmelder met ingebouwde tijdschakelaar, eventueel ook op astroklok.
- ingewerkte voetmat
- pakket brievenbussen
- videofoon en belinstallatie
- vloerbekleding in hoogwaardige keramische vloertegels
- plinten waar nodig

### 23.2 : Trapzaal en gangen

- verlichting met armaturen of led-strips aan muur of plafond, voorzien van bewegingsmelder met ingebouwde tijdschakelaar. De lichtpunten in de traphallen worden bediend met bewegingsmelders met ingebouwde tijdschakelaar.
- noodverlichting overeenkomstig de reglementaire voorschriften.
- de trapzaal en de gangen worden voorzien van de nodige pictogrammen
- de brandbestrijdingsmiddelen worden geplaatst zoals voorzien op de plannen.
- het trappenhuis is afgesloten met brandwerende deuren, waar voorgeschreven is een deurpomp voorzien.

#### gangen

- de vloer van de gangen zijn bekleed met tegels van eerste keus, met bijhorende plinten
- de wanden zijn met vlies behangen en geschilderd, de plafonds zijn geschilderd, alsook de deurlijsten en -omkastingen

#### trapbekleding

- de trappen en de bordessen worden bekleed met natuursteen of composiet, met bijhorende plint
- de muur wordt aan 1 zijde voorzien van een handgreep
- de wanden en plafonds zijn geschilderd, alsook de deurlijsten en -omkastingen

### 23.3 : Lift

De personenlift bedient alle verdiepingen (heden tem verdieping 6), alsook de kelder.

Toegang met schuifdeuren

Hefvermogen : max 675 kg / 9 personen

Afgewerkt liftinterieur met spiegel, handgreep, veiligheids-verlichting.

De lift is toegankelijk voor andersvaliden.

Alle uitrustingen zijn conform aan de nieuwe Europese Richtlijn

### 23.4 : Autosorteersysteem

Het autosorteersysteem wordt aangesloten op de teller algemene delen. Volgens de reglementering van de nutsmaatschappij dient voor het oplaadsysteem loadbalancing een afzonderlijke teller te worden voorzien. Het beheer hiervan zal via de syndicus en een externe dienstverlener gebeuren.

Alle uitrustingen zijn conform aan de nieuwe Europese Richtlijn

### 23.5 : Zonnepanelen

Op het gemeenschappelijke dak worden zonnepanelen geplaatst, aangesloten op de teller algemene delen en proportioneel toegewezen aan de privatieven.

### 23.6 : Geothermie

De installatie voor geothermie wordt in de kelder geplaatst en aangesloten op de teller algemene delen.

### 23.7 : T.V.-Telefoon-Videofoon-Elektriciteit -Water

De aansluitingskosten van de residentie op de openbare netten van teledistributie, telefoon, elektriciteit, water, de levering en de plaatsing van de individuele en tussentellers, worden bepaald door de dienstverlenende bedrijven (Telenet, Proximus, Fluvius, Aquaduin, e.a.), en maken geen deel uit van de verkoop.

*Ze zullen worden aangerekend aan de eigenaars van de appartementen, bovenop de verkoopprijs van de privatieven, aan de forfaitaire prijs van 3.500,00 € per privaatief (excl. btw). Deze aansluitingskosten omvatten :*

#### **a) T.V. - Telefoon**

Vanaf het desbetreffend gemeenschappelijk technisch lokaal, is de bekabeling voorzien voor T.V. en telefoon tot in elk appartement.

**b) Videofoon**

De videoparlofoon is voorzien vanaf ieder appartement, tot aan de gemeenschappelijke inkom.

**c) Elektriciteit**

Gemeenschappelijke tellers voor uitrusting van de inkomhall, de trapzaal, de gangen, de personenlift, het autosorteersysteem, de gemeenschappelijke lokalen en doorgang naar kelders, buitenverlichting, allerhande technische uitrustingen, ...

In de trapzaal en de inkomhal zijn er armaturen met lampen voorzien.

De noodverlichting is uitgevoerd overeenkomstig de reglementaire voorschriften.

De inkomdeur op het gelijkvloers (voorbij het bellenbord) is voorzien van een elektrische deurslotopener met videofoon in verbinding met elk appartement.

Elk appartement heeft een eigen elektriciteitsteller die zich in het gemeenschappelijk tellerlokaal bevindt.

**d) Water**

Een individuele waterteller per appartement alsook de algemene waterteller, tevens dienstig voor de algemene delen, worden in het gemeenschappelijk tellerlokaal geplaatst.

23.8 : Toegang daken en onderhoud

De technische uitrustingen op het opperste dak o.a. ventilatieschouwen, zonnepanelen,... en de dakdichting worden d.m.v. van uitklapbare of uitschuifbare dienstladders toegankelijk gemaakt langs het rookluik voor onderhoud en inspectie door bevoegde personen. Het plat dak van de afspoelruimte is toegankelijk via een koepel vanuit de afspoelruimte zelf.

De syndicus zal zorg dragen voor het periodiek onderhoud, reiniging en inspectie.

De Belgische norm NBN D 50-001 « Ventilatiesystemen in woningen » beschrijft de manier waarop de delen van het gebouw met een woon- of verblijffunctie moeten worden uitgerust om een correcte verluchting van deze ruimten mogelijk te maken.

23.9 : Brandweer

Er is voldaan aan elke speciale voorzorg tegen brand gevolge het brandweerverslag dat deel uitmaakt van de bouwvergunning.

Zo zijn onder andere volgende zaken voorzien en te weerhouden voor regelmatig nazicht:

- De inkomdeuren van de appartementen en de toegangsdeuren naar de trapzaal dienen een brandweerstand te hebben van ½ u of meer, volgens de ter zake geldende voorschriften.
- Deurpompen op de deuren van de evacuatiewegen
- De koepel of de rookafsluiter van de trapzaal moet geopend kunnen worden van op het evacuatie niveau (inkomhal).
- Conform de gegevens van de brandweerdiensten en geldende voorschriften zijn, zoals hierboven reeds beschreven onder ander voorzien: muurhydranten en/of brandblustoestellen, de veiligheidsverlichting, de pictogrammen die de uitgangen en de nooduitgangen aanduiden.
- De gemeenschappelijke delen worden voorzien van een brandmeldcentrale met rookmelder.

23.10 : Kelderverdieping

In de kelderverdieping worden de wanden doorgaans uitgevoerd in beton en niet gepleisterd. Met uitzondering van de traphal en de liftsas die worden afgewerkt met pleister.

De kelderdeuren zijn van het type "tubespaan", bekleed met witte melamine of gelijkwaardig, krasbestendig en afwasbaar. De deuren zijn voorzien van een cilinderslot in combinatie met het cilinderslot van het appartement.

De gemene delen van de kelder zijn voorzien van de nodige lichtpunten, op bewegingsmelders of met vaste schakelaars.

De vloer is in gepolierde gladde beton met uitzondering van de traphal en de liftsas die afgewerkt worden met een tegelvloer met een beperkte opstand onder de kelderdeur.

Het stelsel van leidingen is zichtbaar opgehangen of aan de muren bevestigd. Dekfels voor controle putten volgens noodwendigheid.

23.11 : Afvalbeheer

In de kelder is een gemeenschappelijk afvallokaal voorzien.

Het afvalbeheer wordt georganiseerd door de syndicus.

23.12 : Gemeenschappelijke fietsenberging

Via de inkom langs de Zeedijk is de ruimte voor de fietsstalling toegankelijk. Per appartement zijn (minstens) 2 elektrisch bediende fietsophangsystemen inbegrepen in de prijs van het appartement. De fietsberging wordt afgewerkt met een tegelvloer en geschilderde wanden.

**IV. BELANGRIJKE OPMERKINGEN****1. Belangrijke contractuele bepalingen**

Dit lastenboek beschrijft de bouw van een appartementsgebouw. Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van de beste hoedanigheid, en vrij van alle gebreken die de stabiliteit of de esthetische waarde van het gebouw zouden kunnen schaden.

De keuze van de in dit lastenboek voorziene materialen zal gebeuren door de architect aan de hand van voor te leggen stalen. De kopers kunnen individuele accenten leggen voor zover deze het buitenaanzicht of de gemene delen niet wijzigen, mits overleg met de promotor. Bepaalde afwerkingskeuzes van de klant kunnen een negatieve invloed hebben op de EPB-resultaten.

De beschreven werken beperken zich tot het gebouw op zich, beschreven in Hoofdstuk III van dit Lastenboek "*Beschrijving van het gebouw van fundering tot afwerking*", vanaf het uitvoeren van de funderingen op kelderniveau, tot aan de voorlopige oplevering en de overhandiging van de sleutels. De contractuele leveringstermijn van het appartement vangt ten vroegste aan bij de authentieke akte van verkoop, en na ondertekening van de uitvoeringsplannen.

Afwijkingen op de bouwplannen kunnen zich voordoen en kunnen geen aanleiding geven tot verrekening in min of in meer, zelfs al bedragen deze meer dan 5% van het geheel der waarde of van de afmeting van de bouwwerken.

De getekende kasten, meubilering, enz. zijn enkel ten titel van inlichting op het plan vermeld en geven de mogelijkheden aan voor de interieurinrichting. Alle tekeningen, foto's en illustraties van dit lastenboek zijn enkel ten

aanschouwelijke titel en hebben geen enkele contractuele waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek op het verkoopplan.

De werken die niet uitdrukkelijk werden beschreven in hoofdstuk III van dit lastenboek "*Beschrijving van het gebouw, van fundering tot afwerking*" of niet expliciet werden opgesomd in de verkoopovereenkomst maken geen deel uit van de verkoop en zijn niet begrepen in de verkoopprijs.

Erelonen van de door de bouwheer aangeduide architect en ingenieur stabiliteit, alsook de veiligheidscoördinator, de verantwoordelijke EPB en de ventilatieverslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van de tussenkomsten voor decoratiewerken of grote of veelvuldige wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, die door de koper zouden aangevraagd worden.

De wijzigingen, die aan dit beschrijvende lastenboek aangebracht worden op aanvraag van de koper, zullen enkel betrekking hebben op voltooiing of afwerking die geenszins te maken hebben met de draagstructuur, de gevelafwerking of de gemene delen. Deze laatste wijzigingen zijn niet mogelijk vermits dit een wijziging van de bouwvergunning tot gevolg heeft. De door de architect gemaakte technische keuzes zijn door de kopers niet aanpasbaar zonder bijkomend overleg en kunnen daarom ook niet weggelaten worden in het concept van een afgewerkt gebouw dat voor zijn verschillende onderdelen moet voldoen aan de EPB-normen.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering eerst dient goed te keuren, ook wanneer deze worden besteld in de toonzalen van de door de bouwheer aangeduide leveranciers of aannemers. Aan aannemers, werklieden of andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel. Door het geven van een wijziging aan te brengen, ziet de koper zijn opleveringstermijn navenant gewijzigd worden.

Wijzigingen kunnen slechts een aanvang nemen nadat de er bij horende uitvoeringsplannen door de koper ondertekend werden.

Het gebouw wordt opgeleverd na een eerste oppervlakkige opkuis. Het grondig reinigen van de ruiten, vloeren, sanitaire apparaten, vast meubilair, ... dient te geschieden door de zorgen van de koper.

De term bouwheer in dit lastenboek verwijst telkens naar de opdrachtgever van het project, niet naar de individuele koper.

Werken die de koper zelf wenst uit te voeren

kunnen enkel na de voorlopige oplevering van het appartement.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is, en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Ook niet voor gevolgschade of andere ongemakken. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

Ten slotte wordt uitdrukkelijk verwezen naar de belangrijke opmerkingen op het einde van dit lastenboek en aan de algemene verkoopsvoorwaarden.

## **2. Plannen**

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door architect Dries Hauspie. Indien minimumafwijkingen zich voordoen zowel in min als in meer, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

De plannen, de niveaus en de architectuur van het project zijn scrupuleus op te volgen en uit te voeren met waardevolle materialen. Alle materialen die niet voldoen aan de kwaliteitsnormen of die niet voldoen aan de thans geldende voorschriften, worden, op bevel van de architect, onmiddellijk van de werf verwijderd.

De voorafgaandelijke staat van bevinding met foto's en beschrijving van de omgeving, is ten laste van de bouwheer.

## **3. Lastenboek en plannen**

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidig lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, andere onafhankelijke partijen (zoals nutsmaatschappijen), de ingenieur, de veiligheidscoördinator, de EPB-verantwoordelijke, de ventilatieverslaggever, andere raadgevers of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

## **4. Wijzigingen van materialen**

De door de bouwheer aangeduide aannemers, en enkel zij, zullen de werken uitvoeren met de materialen die in deze beschrijving aangegeven zijn.

Op advies van de architect behoudt de bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze der materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit zoals voorzien in het lastenboek.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale planning der werken, introductie van nieuwe producten, enz. of door de ter zake bevoegde overheid opgelegde wijzigingen b.v. brandweer, veiligheid.

De aangeduide merknamen kunnen steeds vervangen worden door andere merken mits deze voldoen aan de beschrijvingen in dit lastenboek.

## **5. Wijzigingen lastens de koper**

Wijzigingen op verzoek van de koper kunnen worden aangebracht voor zoverre deze nog mogelijk zijn en mits de bouwheer en de architect met deze werken akkoord gaan. In het bijzonder zal ook gekeken worden naar de gevorderde staat van de werkzaamheden op het ogenblik van de cliëntenbespreking met de koper.

Alle meerwerken die de koper verzoekt, in werk of in materialen, worden aangerekend aan de geldende catalogusprijzen. Werken of materialen in min worden afgetrokken aan kost- (aankoop-) prijs van de bouwheer.

Als handelswaarde van materialen, zoals hoger in dit lastenboek enkele malen vermeld, wordt telkens begrepen, de standaard bruto- of catalogusprijs voor de particulier, in de toonzalen van de door de bouwheer aangeduide leveranciers, exclusief plaatsing, zonder aftrek van enige korting of promotie, en inclusief BTW. (Uitzondering : voor zachte vloerbekleding is de opgegeven handelswaarde inclusief de plaatsing)

Op alle veranderingswerken aan de reeds uitgevoerde constructies, rekent de bouwheer standaard een meerkost van 20% op de aan hem aangerekende kostprijs. Wijzigingen zullen leiden tot termijnverlenging conform de algemene voorwaarden.



## **6. Erelonen**

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degene die betrekking hebben op alle versieringswerken of degene die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.

Indien door de koper gevraagde wijzigingen tot gevolg hebben dat een bijzondere prestatie van de ingenieur stabiliteit noodzakelijk zou zijn, of indien een aangepaste bouwvergunning moet bekomen worden, zullen deze kosten ten laste van de koper worden gelegd.

Voor het opmaken van gewijzigde indelingsplannen, bij omvangrijke of veelvuldige wijzigingen, kan dit worden aangerekend aan de koper, in regie aan 50 € per uur, met een minimum van 100 € per plan. (bedragen excl. BTW). Grote of veelvuldige veranderingen kunnen ook leiden tot een meerkost van de architect (voor het toezicht op de werken), de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator, de EPB-verantwoordelijke of de ventilatieverslaggever.

## **7. Werken uitgevoerd door de koper of door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, zelf uit te voeren, noch door derden te laten uitvoeren, vóór de voorlopige oplevering, behalve mits de uitzonderlijke en voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de bouwheer.

Zo deze toestemming wordt verleend zal door de uitvoering van deze werken de onderliggende werkzaamheden geacht te zijn opgeleverd voor wat betreft de zichtbare gebreken.

## **8. Het Postinterventiedossier of P.I.D.**

Dit dossier bevat de voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Het bevat tenminste:

- De architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- De informatie voor de uitvoerders van de te voorziene latere werkzaamheden, meer bepaald

de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;

- De relevante verantwoording van de keuzen in verband met de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

- De vereiste keuringsverslagen van de technische installaties.

Indien het gaat om een bouwplaats van minder dan 500 m<sup>2</sup> mag een vereenvoudigde versie van het postinterventiedossier.

Dit document is verplicht op alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd. Het is aan de veiligheidscoördinator(en) om het dossier te openen, aan te vullen en bij te werken.

De bouwheer zal een volledig postinterventiedossier opmaken en overdragen aan de syndicus. Daarenboven zal hij per privaatief een geïndividualiseerd postinterventiedossier opmaken die hij aan elke respectievelijke koper zal overdragen.

De koper zal dit laatste dossier moeten aanvullen met de handleidingen die hij op de voorlopige oplevering ontvangt zoals b.v. deze van de keukenelectro. Ook de op de oplevering ontvangen keuringsverslagen dienen aan dit individueel dossier te worden toegevoegd.

De bouwheer zal tenslotte digitale kopieën van de bestanddelen van deze postinterventiedossiers aan de syndicus bezorgen. Hij zal dit overhandigen uiterlijk binnen de 8 maanden na de oplevering der gemene delen.

## **9. Het Energieprestatiecertificaat.**

De bouwheer bouwt een woongelegenheden die voldoet aan de geldende EPB-eisen:

Alle appartementen voldoen aan het energiepeil E-30, overeenstemmende met het vereiste energiepeil van de op 7 augustus 2023 afgeleverde basisvergunning van het globale project. In het geval dat bepaalde appartementen ingevolge recentere omgevingsvergunningen aan een strengere energiepeil zouden moeten voldoen zal de bouwheer hetzij en waar mogelijk en haalbaar, en zonder opleg voor de koper het lastenboek navenant aanpassen, hetzij instaan voor de betaling van de eventuele boetes die ingevolge deze recentere omgevingsvergunningen zouden opgelegd worden.

Hij stelt de verslaggever aan en zorgt ervoor dat binnen de wettelijk voorziene termijnen na ingebruikname van de appartement, de EPB-aangifte wordt ingediend.

De verslaggever maakt hiervoor een berekening (de EPB-aangifte) op basis van de plannen, de gedane vaststellingen, de lastenboeken, de facturen ...

Het is de taak van de verslaggever om correct te rapporteren over de uitgevoerde maatregelen en materialen. In samenspraak met de bouwheer dient de verslaggever de EPB-aangifte elektronisch in, bij het Vlaams Energieagentschap (VEA), als bewijs hoe het appartement voldoet aan de energieprestatie-regelgeving. Op basis van de EPB-aangifte levert de verslaggever u het verplichte energieprestatie-certificaat af, door de bouwheer en architect mede ondertekend.

### **10. Ventilatieverslaggeving.**

Een ventilatieverslaggever wordt door de bouwheer aangesteld en ziet toe op correcte naleving van de normen en de verslaggeving.

### **11. De stedenbouwkundige vergunning.**

De verkoopovereenkomst werd afgesloten op basis van de bekomen stedenbouwkundige vergunningen. Met betrekking tot dit lastenboek wordt overeengekomen dat, en in het bijzonder voor wat betreft de beschrijving van de architect kan worden aangepast in functie van de uitvoeringsplannen.

Deze wijzigingen hebben in principe geen of slechts een beperkte invloed op het aangekochte privaatief.

### **12. Technische Reglementeringen.**

Zoals hoger beschreven waakt de bouwheer over de naleving van de bindende technische reglementeringen, of de voorwaarden van de omgevingsvergunningen.

Daar waar de strikte naleving van de diverse technische reglementeringen voor tegenstrijdigheden of conflicten zorgt, werkt de bouwheer met de architect de best passende oplossing uit.

Er wordt door de bouwheer en de architect ook gestreefd om niet-bindende normen, zoals bv. de akoestische norm, zo gepast als mogelijk te benaderen, bij de uitvoering van de in dit lastenboek beschreven werken.

**13. Disclaimer.** Dit lastenboek werd met de grootste zorg ontwikkeld aan de hand van op datum van publicatie beschikbare informatie. De inhoud zoals beelden, plannen en beschrijvingen zijn illustratief en zijn niet contractueel bindend. Uit deze illustraties kunnen geen rechten worden geput. De bouwheer behoudt zich alle rechten voor om wijzigingen aan te brengen.





### **Troeven van Residentie VIRGINIA, kort samengevat:**

- ✓ unieke ligging met fenomenaal zeezicht
- ✓ hernieuwbare energie = lage energie wooneenheden
- ✓ rijkelijke standaardafwijking
- ✓ vrije keuze tegelvloer of parket
- ✓ autoparkeersysteem met eigen platform en laadpunt
- ✓ basisdomotica en pre-bekabeling voor uitbreiding



Maatschap De Carne & Verhue - Lejeunelaan 2 – Koksijde  
[info@immokoksijde.be](mailto:info@immokoksijde.be) [www.immokoksijde.be](http://www.immokoksijde.be)

Dit lastenboek is een bijlage aan de verkoopovereenkomst van :

De Heer en Mevrouw .....  
en heeft betrekking op het volgend goed:  
Het appartement nummer ..... gelegen op verdieping .....  
De private kelder nummer ..... gelegen in de kelder  
De private zomerberging nummer ..... gelegen in de parkeergarage

Opgemaakt te Koksijde op : ...../...../.....

**Gelezen en goedgekeurd :** **Handtekening van de kopers :**  
*(elke bladzijde moet geparafeerd worden)*



.....