

Res. Palace Bovenbouw

Zeedijk 676-677
Marie-Joséstraat 1-7
8300 Knokke

GOETHALS
PROMOTOR



Technisch commercieel lastenboek

www.goethalspromotor.be

Residentie Palace



LIGGING:

Zeedijk 676/677 - Marie-Joséstraat 1-7
8300 KNOKKE



BOUWHEER & PROJECTONTWIKKELING:

GOETHALS PROMOTOR

Nijverheidslaan 76
9250 Waasmunster
Tel. 052/38.14.00
E-mail : info@goethalspromotor.be



LUC DE BEIR
+ARCHITECTEN

ARCHITECT:

LDB Architecten

Elizabetlaan 125
8300 KNOKKE
Tel. 050 62 36 10
E-mail : info@architecten-debeir.be

Residentie Palace



Residentie Palace

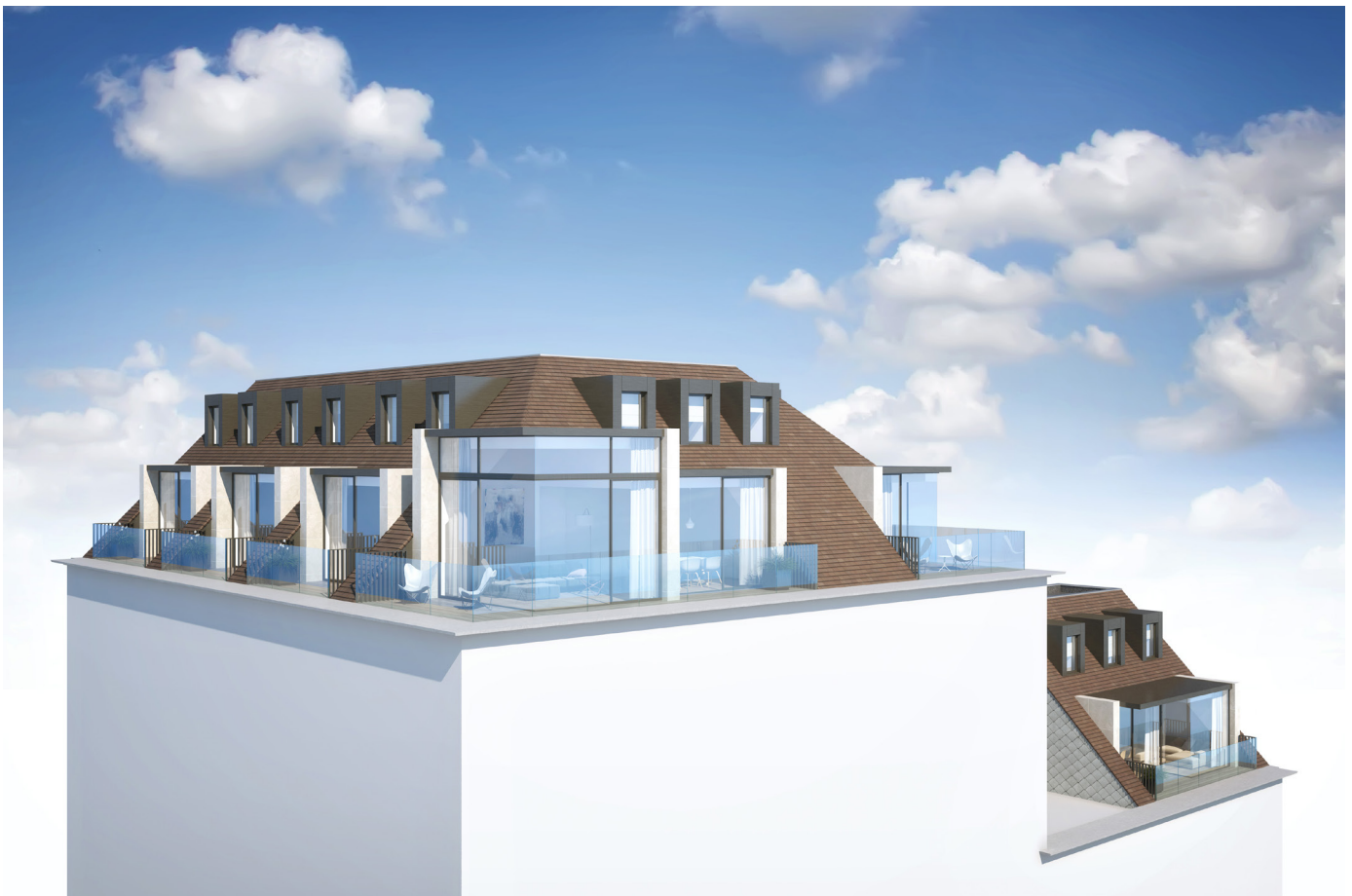
1. HET BOVENBOUW PROJECT OMVAT

1.1. Kant Zeedijk - 8ste verdieping

- inkomhal met lift en bijhorende traphal
- 3 duplex-dakappartement

1.2. Kant Marie-Joséstraat - 5de verdieping

- inkomhal met bijhorende traphal
- 1 duplex-dakappartement met trap naar duplexverdieping



Residentie Palace

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUWERKEN

2.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2. Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe bovenbouw-duplex-appartementen. De inplanting van deze nieuwe appartementen heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

2.3. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper.

2.4. Funderingen

De stabiliteitsstudie inzake funderingen wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieursbureau.

2.5. Rioleringen

De onzichtbare afvoerleidingen, welke aansluiten op het rioleringsysteem worden uitgevoerd in GEBERIT PE (polyethyleen) of gelijkwaardig. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige eventuele toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Eventueel zichtbare rioleringsleidingen worden ofwel in PE type GEBERIT (of gelijkwaardig) ofwel in PVC, klasse SN2 of hoger type DYKA, WAVIN, of gelijkwaardig uitgevoerd.

2.6. Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in thermische snelbouwstenen van gebakken aarde of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN.

2.7. Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouw baksteen, volgens dikte vermeld op de bouwplannen of in traditioneel metselwerk, type snelbouw, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

2.8. Gewapend beton

Alle lintelen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd studiebureau. Het beton is van rijke samenstelling, volgens studie ingenieur.

Residentie Palace

De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (predallen), dikte en bewapening volgens studie ingenieur. Een nuttige overlast is voorzien van 220 kg/m² voor de horizontale draagstructuren.

Voorziene werken in beton: vloerplaten, kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN 15. Koude bruggen worden onderbroken met een magnesium bevattende samengeperste vezelplaat, dikte 3 cm (heraklith) of een geprofileerde isolatieplaat, dikte 3 cm.

De interne trap in het duplexappartement wordt uitgevoerd in beton.

2.9. Terrassen

De terrassen worden bekleed volgens keuze van de koper. Standaard wordt een keramische tegel of harde houtsoort voorzien weke nauw aansluit met de gevelbekleding.

2.10. Gevelblad

De bekleding van de gevel is in natuursteen, opgevuld met PU platen (dikte 12cm en 2cm spouw).

2.11. Isolatie

- Thermische:

Alle spouwmuren worden geïsoleerd met een min. 4 cm dikke isolatieplaat, type PUR, XPS of gelijkaardig; het glaswerk door de isolerende dubbele glaspartijen (dubbel glas superisolerend). Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met min. 8cm dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en een meerlaagse roofing (derbygum of polygum) of enkellaagse EPDM. Alle dakvormen die in contact komen met de buitenlucht worden thermisch geïsoleerd. Dit alles uiteraard overeenkomstig het rapport van de EPB-verslaggever.

- Akoestische:

De horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal worden vermeden; op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische uitvullingslaag aangebracht (klasse 1A); tegen de wanden zijn er isolerende randstroken voorzien (zie 1.6 dragend metselwerk).

2.12. Dakbedekking

- Platte daken:

Dakverdichting volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met min. 12 cm dikke polyurethaan- of purplaten en voorzien van een dampmembraan en meerlaagse roofing (derbygum) of enkellaagse EPDM. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. Waarborg 15 jaar mits onderhoudscontract.

- Schuine daken:

Traditionele houten dakconstructie in R.D.N. gedrenkt of Oregon. De isolatie van het hellend dak bestaat uit minerale wol, dikte volgens EPB studie. Het hellend dak wordt afgewerkt met een keramische tegelpan, 301 kleur rustiek.

Residentie Palace

2.13. Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een balansventilatie, type D. Er is extractie voorzien in berging, toilet, keuken en sanitaire lokalen. Deze worden uitgevoerd in witte ronde afzuigmonden. Pulsie wordt voorzien in de eethoek, zithoek en slaapkamers. De keuken wordt voorzien van een dampkap met rechtstreeks afvoer naar buiten (indien haalbaar conform EPB-normering, zoniet via verluchtingssysteem of recirculatie). Door een correcte verluchting krijgen vocht, schimmels en slechte geuren geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal. Dit alles overeenkomstig het rapport opgemaakt door de EPB-verslaggever.

3. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1. Gemeenschappelijke inkomhal gelijkvloers

De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal gelijkvloers een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

3.2. De traphallen

Evacuatietrappen met de nodige trapleuningen zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Trapsleden in gladde beton, treden bekleed met keramische of natuursteen betegeling. De bordesbevoering wordt uitgevoerd met bijpassende vloertegels. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of door infrarood-bewegingsdetector en staan op minuterie. De schakelaars zijn van het inbouwtype NIKO of gelijkwaardig. Waar nodig worden brandwerende zelfsluitende deuren RF ½ uur voorzien.

3.3. Lift

De lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme (aangepast aan K.B. maart '03 naar Europese normen)

- type: machinekamerloos, type monospace (Kone) of gelijkwaardig
- hefsnelheid: ca. 1,00 m/sec.
- De kooiafmeting wordt geoptimaliseerd binnen de afmetingen van de bestaande liftschacht
- aantal stopplaatsen: op iedere verdieping
- automatische bediening door middel van drukknoppen
- kooibekleding: volgens standaardafwerking van fabrikant: zijwanden in gekleurde skinplate, in-oxkleurige telescopische schuifdeuren, kabine voorzien van wandspiegel, indirecte verlichting, bedieningspaneel, handgreep, permanent telefonisch bewakingssysteem en reparatiedienst
- de vloerbekleding is in overeenstemming met de verschillende traphalls, zodat men geen storende verschillen opmerkt als de liftdeur even open blijft staan

3.4. Brandvoorzieningen

Een opendraaiend dakvlakraam met elektrische aandrijving is voorzien in de traphal op de duplex-dakverdieping, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Residentie Palace

Brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

3.5. Balustrades

Aan de voorzijden van het gebouw worden glazen balustrades voorzien (overeenkomstig de bouwvergunning).

3.6. Vloerbekleding

Vloerbekleding op de verdiepingen aan de lifthal en in de gemeenschappelijke hal op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien in een stijlvolle en duurzame keramische of natuurstenen betegeling groot formaat (bvb. 40x40). Bijpassende plinten zijn voorzien.

3.7. Pleisterwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met een éénlagig Knaufpleisterwerk, of gelijkaardig, behangklaar. Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De dagkanten van de ramen worden uitgepleisterd. Uitvoering volgens de regels der kunst.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagen) in gladde effen afwerking. De muren en plafonds in de appartementen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden versterkt opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Nota: Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwpromotor-verkoper ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen ingevolge het zetten van deze nieuwbouw.

3.8. Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke schilderdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren RF ½ uur aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in multiplex ¾ duim of RND om te schilderen.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchtungsbuizen of leidingen.

Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.9. Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium profielen, die voldoen aan de norm zeeklimaat.

De voegen tussen de ramen en de gevelvlakken worden opgespoten met een hoogwaardige elastische voeg.

In alle ramen wordt isolerende dubbele beglazing geplaatst (type Thermoplus superlite, k-waarde max. 1,0).

Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De combinatie van weerhouden glas en raamprofielen voldoet inzake Uw-waarde overeenkomstig EPB-verslaggeving.

3.10. Schilderwerken

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen 8V en 8+V zoals muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, liftdeuren ... enz. worden op aangeven van de architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De privatieve gedeelten, t.t.z. het appartement zelf, worden noch geschilderd, noch behangen en zijn ten laste van de koper.



Residentie Palace



Residentie Palace

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1. Algemeen

De kosten en aanhorigheden van ondermeer meer- en minwerken of van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen in de bouwprijs vermeld in de onderhandse verkoopovereenkomst.

4.2. Pleisterwerken

De pleisterwerken worden afgewerkt zoals uitvoerig omschreven in punt 3.7 van de gemene delen. De badkamers/douchekamers worden uitgepleisterd, uitgezonderd de bad/douchenissen : deze worden voorzien van een cementering (eventuele bijkomende waterdichte folies, pasta's zijn hierdoor enkel nog optioneel)

4.3. Vloer- en muurbekledingen

De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de toonzaal bij een door de promotor-verkoper aangeduide aannemer van de vloerwerken. In de hieronder vermelde particuliere handelswaarde is een grote keuze van vloeren en wandtegels voorzien. De koper heeft de keuze tussen keramische betegeling of parket. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer.

Bijpassende plinten in tegel of hout (gegrondlakte MDF) worden voorzien.

Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwpromotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Standaard wordt volgende bevoering voorzien :

De prijzen hieronder vermeld zijn particuliere handelswaarde, inclusief BTW, plaatsingsprijs inbegrepen. Wanneer gekozen wordt voor betegeling is een plaatsing voorzien door de promotor voor een traditioneel haaks legverband met niet-gerectificeerde tegels tot formaat 60X60 met grijskleurige cementvoeg. Voor parketbevoering wordt door de promotor een traditioneel legverband in stroken voorzien met strookgrootte van ca. 200X18 cm.

- voor keuken, badkamer, WC en berging: 150,00 EUR/m²
- voor inkomhal en living: 150,00 EUR/m²
- voor slaapkamers, dressing, nachthal: 150,00 EUR/m²



Residentie Palace

- Tussendorpels: onder alle binnendeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is, wordt een tussendorpel voorzien. Deze tussendorpels zijn standaard als volgt voorzien:
 - o overgang tussen 2 verschillende tegelsoorten: natuurstenen dorpel type Moleanos, Moca crème of gelijkwaardig
 - o andere overgangen (bijv. parket/tapijt en tegel, parket en tapijt, ...): alu- of messingprofiel
- Nota: Gelijk welke bevoering of vloerbedekking, indien anders dan deze hiervoor voorzien per lokaal, kan op eenvoudig verzoek en afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper worden gewijzigd, daar waar wenselijk geacht.

Muurbekleding of wandtegels:

- Badkamer, douche : 150,00 EUR/m²
 - o Deze tegels worden geplaatst tot kamerhoogte; de opstaande randen van de baden worden steeds uitbekleed, eventuele schuine kanten (plafonds) niet
 - o De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan; een plint wordt niet voorzien.
 - o Plaatsingskost voorzien voor normaal formaattegels, niet-gerectificeerd, type faïence (bvb. 20X20, 20X40), cementvoeg
- Keuken: 150,00 EUR/m²
 - o Voorzien tussen onder- en bovenkasten.
 - o Plaatsingskost voorzien voor normaal formaattegels (bvb.. 20X20, 20X40), niet-gerectificeerd, type faïence (bvb. 20X20, 20X40), cementvoeg

4.4. Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in bleke natuursteen, 2 cm dikte. Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt. De raamtabletten zijn dagopening vullend, zonder insnedes. Het raamtablet steekt ca. 2cm voorbij het wandvlak. De koper kan tevens opteren om deze tabletten te laten uitvoeren in watervaste MDF-beplating.

4.5. Timmer- en schrijnwerken

- Inkomdeur appartement:
Inbraakvertragend deurgeheel type MECOP SECURITY of gelijkaardig, voorzien van een meerpuntssluiting en dievennokken. Een spionnetje is tevens voorzien. Het deurgeheel heeft een metalen omlijsting en is conform de norm ATG 1639
- Binnendeuren :
De binnendeuren zijn van het type vlakke volkern schilderdeuren met inox scharnieren type ARGENTA of gelijkaardig en voorzien van een inoxlook deurkruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De omlijsting wordt uitgevoerd in multiplex ¾ duim of RND.
- Vals plafond :
Daar waar noodzakelijk voor de doorvoer van verluchtungsbuizen en/of technische leidingen. In bergingen wordt geen vals plafond geplaatst.

Residentie Palace

4.6. Sluitwerk

De inkomdeur op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videoparkeersysteem in de appartementen. Voor het geheel zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma (LITTO, ISEO of gelijkwaardig).

4.7. Keuken

De keuze van keukenmeubilair en -toestellen dient te geschieden in de toonzaal bij de door de promotor-verkoper aangeduide aannemer. De keukeninstallatie maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenleverancier en naar de wensen van de klant.

De keuken is van het type DIAPAL, VS Interieur of gelijkwaardig en wordt standaard voorzien met corpus en legborden uitgevoerd in hoogwaardig melamine.

De fronten zijn greeploos en uitgevoerd in hoogwaardig laminaat. Een stijlvolle afboording is voorzien. Diverse kleuren en prints van de fronten zijn standaard mogelijk.

Het werkblad is voorzien in composietnatuursteen. Uit verschillende kleuren en motieven kan standaard een keuze gemaakt worden. Dit hoogtechnologisch kwalitatief materiaal garandeert sterkte en een modern strak uiterlijk.

De keuken wordt standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

4.8. Sanitair keuken:

- Ingebouwde dubbele (klein/groot) inox spoeltafel: type FRANKE of gelijkwaardig, onderbouw spoelbak
- Beweegbare chromé ééngreepsmengkraan type Grohe Eurodisc of gelijkwaardig
- Ingebouwde dampkap met filter, breedte 60 cm, via recirculatie met koolstoffilter (teneinde te kunnen voldoen aan de opgelegde EPB-reglementering)
- Ingebouwde keramische kookplaat (4-zones) met restwarmteaanduiding per zone. Breedte 60 cm. Tip-toetsbediening
- Geavanceerde combinatie inbouw warmelucht/microgolfoven
- Ingebouwde koelkast met vriesvak (ca. 200 l. + diepvriescompartiment)
- Ingebouwde vaatwasmachine, min. 3 programma's

Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk SIEMENS of gelijkwaardig.

De particuliere handelswaarde van de keuken bedraagt (BTW inclusief) :

- Voor app 8.1, 8.2 en 5.1: 30.000 EUR.
- Voor app 8.3: 50.000 EUR.



Residentie Palace

4.9. Kasten en badkamer/douche meubilair

In het appartement is volgens de aanduiding op plan van de architect voorzien:

- Douche : lavabomeubel (8V)

Corpus, legplanken en fronten van de onderkast zijn uitgevoerd in hoogwaardige melamine. De breedte van het kastgeheel is 140 cm. Verschillende kleuren en motieven zijn standaard voorzien. Het lavabotablet is uitgevoerd in laminaat met breedte van 140 cm. Ook hier zijn diverse kleuren en motieven voorzien. De waskommen zijn van het oplegtype, DURAVIT VERO of gelijkaardig in wit porcelein.

Een bijpassende bovenkast met spiegeldeuren en lichtlijst (met spotjes) is voorzien.

- Douche : lavabomeubel (9V-duplex)

Corpus, legplanken en fronten van de onderkast zijn uitgevoerd in hoogwaardige melamine. De breedte van het kastgeheel is ca. 70 cm. Verschillende kleuren en motieven zijn standaard voorzien. Het lavabotablet is uitgevoerd in laminaat met breedte van ca. 70 cm. Ook hier zijn diverse kleuren en motieven voorzien. De waskommen zijn van het oplegtype, DURAVIT VERO of gelijkaardig in wit porcelein.

Een bijpassende spiegel met lichtlijst (met spotjes) is voorzien.

4.10. Sanitaire inrichting

- De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf.
- Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, uitgezonderd WC, aansluitingspunt wasmachine en eventuele handwasbakjes.
- Alle toevoerleidingen zijn uitgevoerd in geïsoleerde VPE-leidingen. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter.
- De stijgleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde stalen buizen of niron.
- De afvoeren worden in GEBERIT PE of gelijkwaardig uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om snelle afwatering te verzekeren.
- De warmwaterbereiding gebeurt via een condenserende gaswandketel van de centrale verwarming van het type doorstroom met ingebouwde boiler van ca. 50L.(overeenkomstig de EPB-verslaggeving kan dit nog wijzigen, maar enkel naar nog meer energievriendelijke toepassing zoals bvb. zonneboiler met warmtewisselaar)

4.11. De sanitaire toestellen

- Toiletten:
 - o Een vloervrij model WC, geruisarm type DURAVIT STARCK 3 of gelijkwaardig met inbouw jachtbak type Geberit Sanbloc of gelijkwaardig
 - o Dubbele witte zitting type DURAVIT STARCK 3
 - o Handwasbakje met chromé fonteinkraan (type HANSA NOVA of gelijkwaardig), chromé design reukafsnijder, kleine handdoekdrager en chromé papierhouder type GEESA (of gelijkwaardig) (enkel te voorzien en afzonderlijke toilet, niet in bad/douchekamers)
 - o Rechthoekige wandspiegel (ca. 60X30 cm) (enkel te voorzien in afzonderlijke toilet, niet in bad/douchekamers)

Residentie Palace

- Bad/Douchekamer:
 - o Lavabo: chromé ééngreepsmengkraan type HANSA STELA of gelijkwaardig, voorzien van ingebouwde stop, aansluiting via chromé hoekstopkranen en chromé reukafsnijders
 - o Douche: uitgevoerd in hoogwaardig wit acryl, type IDEAL STANDARD ULTRA FLAT of gelijkwaardig, afmetingen max. 120X90 cm, met ééngreeps chromé douchemengkraan type HANSA DELIGHT (of gelijkwaardig) en douchegarnituur (douchestang en zeepschaal) type HANSA BASIC of gelijkwaardig.
- Berging:
 - o Toevoer en afvoer voorzien voor wasmachine
 - o Geplaatste droogkast wordt verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.
 - o Afvoer voorzien van ventilatie-unit, type D

4.12. Elektrische inrichtingen

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de architect in samenspraak met de elektrische installateur. De appartementen beschikken over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit. De installatie wordt gekeurd door een erkend controle-organisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant.

- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.
- Aard van de stroom: 220 V, wissel, tweefazig.
- Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen.
- Het individuele verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen bevindt zich in het appartement. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Een tweevoudig uurtarief is van toepassing volgens het elektrisch plan.
- Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, witkleurig en van een modern design, type Niko Original of gelijkwaardig.
- De installatie bevat geen armaturen in de privatieve delen.
- Armaturen en noodverlichtingsarmaturen zijn wel voorzien in de gemeenschappelijke delen en worden geplaatst volgens de vigerende voorschriften.

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan van de architect/installateur:

- Living:
 - o 2 lichtpunten aan plafond (eethoek) met 2 schakelaars
 - o 1 lichtpunt aan plafond (zithoek) met schakelaar
 - o 8 stopcontacten op plintheoogte
 - o 1 stopcontact teledistributie
 - o 1 dubbel aansluitpunt UTP (voor telefonie of netwerk)
 - o 1 kamerthermostaat



Residentie Palace

- Keuken:
 - o 1 lichtpunt onder eventuele hangkasten voor verlichting met 1 schakelaar
 - o 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
 - o 4 stopcontacten boven werkblad met aarding
 - o 1 stopcontact op plintheoogte
 - o 1 aansluitpunt voor de koelkast
 - o 1 aansluitpunt voor de vaatwasmachine
 - o 1 aansluitpunt voor de combi microgolfoven
 - o 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
 - o 1 aansluitpunt voor de dampkap (+ indien nodig voor elektrische sluitklep)
- WC:
 - o 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- Berging:
 - o 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - o 1 stopcontact op plintheoogte
 - o elektrische aansluiting voor CV-ketel
 - o elektrische aansluiting voor verluchtingsunit, type D
 - o 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatie-type)
 - o verdeelbord met automatische zekeringen & differentieelschakelaars
 - o verdeelpunt per appartement voor teledistributie (met optioneel te plaatsen versterker) en telefoon.
- Bad/Douche-kamer:
 - o 1 lichtpunt centraal aan plafond met 1 schakelaar
 - o 1 lichtpunt badkamermeubel met 1 schakelaar
 - o 2 stopcontacten met aarding
- Inkomhal en doorgang naar slpk. en trap :
 - o 2 lichtpunten aan plafond met 2 schakelaars
 - o 1 stopcontact op plintheoogte
- Nachthal (duplex):
 - o 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
 - o 1 stopcontact op plintheoogte
- Dressing (8V):
 - o 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
 - o 1 stopcontact op plintheoogte
- Per slaapkamer:
 - o 1 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
 - o 4 stopcontacten op plintheoogte
 - o 1 extra aansluitpunt voor teledistributie in 1 slaapkamer
 - o 1 extra dubbel aansluitpunt UTP 1 slaapkamer

Residentie Palace

- Terras:
 - o een aansluitpunt voor een buitenarmatuur is voorzien
 - o het type armatuur zal bepaald worden door de architect

ALGEMEEN:

- Videofooninstallatie:
Een videofooninstallatie bedient het bovenbouwappartement in combinatie met een belknop welke zich bevindt in de bijhorende gelijkvloerse inkomhal van het gebouw. Het bovenbouwappartement beschikt over een drukknop die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur in het gebouw aandrijft. Via de parlofoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden.
- Teledistributie en telefoon:
Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon(type PROXIMUS) is voorzien in het appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen terzake zullen ondernemen.
- Gemeenschappelijke hal:
 - o 1 schakelaar voor de verlichting van de gemeenschappelijke hal op minuterie
 - o de verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect
 - o noodverlichtingstoestel
 - o elektrische aandrijving van de brandraam is voorzien
 - o de kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

4.13. Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een individuele gaswandketel op aardgas. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregering, geplaatst in de living. De installatie is van het type 2-pijps systeem.

De leidingen worden uitgevoerd in VPE-kunststofbuis in een beschermmantel. De radiatoren worden uitgevoerd in duurzaam plaatstaal.

Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig dat volgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -10 °C:

- living: 22 °C
- keuken: 22 °C
- bad/douchekamer: 24 °C
- slaapkamers: 20 °C.

Residentie Palace

Er worden geen radiatoren voorzien in toiletten, bergingen en gemeenschappelijke ruimten.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de algehele situering van het gebouw/blok. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde aannemer Centrale Verwarming.

4.14. Binnentrap

Er wordt een betonnen binnentrap voorzien, te bekleden met parket of natuursteen.

4.15. Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs begrepen. De koper kan zijn eigendom naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ...

Residentie Palace

5. ALGEMEENHEDEN RESIDENTIE 'PALACE'

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

Er wordt echter met nadruk beklemtoond dat de bouwpromotor-verkoper zich steeds, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden bouwmaterialen als inzake de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

Alle meubilair en welkdanige uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen en op informatieve, commerciële brochures zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

TOEGANG TOT DE WERF – NAZICHT

De koper zal toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwpromotor-verkoper, slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwpromotor-verkoper of diens aange-stelde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

VERZEKERINGEN & RISICO – OVERDRACHT

De bouwpromotor-verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf onderschrijven van gezegde polis tot de voorlopige oplevering.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgeval-lend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en ge-meenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

Residentie Palace

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor-verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

6. ALGEMENE OPMERKINGEN

6.1. Plannen

De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen of gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende kasten, bemeubeling, enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal verrekend.

6.2. Lastenboeken en plannen

De bouwheer-verkoper behoudt zich het recht voor de detailplannen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld door de bevoegde overheden.

6.3. Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische, commerciële redenen of specifieke vereisten van de architect: nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, overmacht, esthetiek, enz...

6.4. Erelon van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle versieringswerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

Residentie Palace

6.5. Tellers

De kosten voor het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - gas - water - enz...) worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

6.6. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

6.7. Wijzigingen

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. De veranderingen worden betaald na uitvoering.

6.8. Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van de appartementen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

6.9. Zettingen

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

6.10. Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

6.11. Verplichtingen der partijen

1. Wat verkoper betreft: de verkoper is verplicht het/de appartement/winkel te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-Verbaal van voorlopige oplevering.
2. De koper heeft de verplichting het/de appartement/handelsruimte in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
3. De koper zal het/de appartement/winkel niet in bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het/de appartement/winkel wordt een Proces-Verbaal van Oplevering opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het/de appartement/winkel aanvaardt de koper stilzwijgende overname.

Residentie Palace

6.12. Veiligheidscoördinator

De opdrachtgever stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

6.13. Eerste opkuis

Het appartement wordt vóór de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

6.14. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat, de bouw- en overheidstaksen en de kosten voor het postinterventiedossier
- Kosten vermeld onder punt ' 6.5 Tellers'
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief
- De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privélokalen van de koper vóór de oplevering van het privaat, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.

Voor akkoord,

De Verkoper,

Voor akkoord,

De Koper,

