

Residentie Regina Maris & Emeraude

Zeedijk 473 - 474
8300 Knokke



Technisch commercieel lastenboek

www.goethalspromotor.be

Residentie Regina Maris & Emeraude



LIGGING:

Zeedijk 473 - 474
8300 KNOKKE



VERKOPER:

GOETHALS PROMOTOR

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

ARCHITECT:

Project Architects

Kalvekeetdijk 179
8300 KNOKKE
Tel. 050 63 07 70
E-mail : info@projectarchitect.be



Residentie Regina Maris & Emeraude

1. INDELING GEBOUW

1.1. KELDERVERDIEPING (-1 en -2)

- lift, trap en bijhorende sassen
- individuele kelderbergingen
- gas- en watertellerlokaal
- parkeerplaatsen
- fietshaken

1.2. GELIJKVLOERS

- inkomhal met brievenbusgeheel
- lift en trappen
- appartementen
- garages

1.3. EERSTE T.E.M. ZESDE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trap
- appartementen

1.4. ZEVENDE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trap
- appartementen met mezzanine

1.5. DUPLEX VERDIEPING

- inkomsas met lift en trap
- duplex appartementen



Residentie Regina Maris & Emeraude

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

2.1. Het afsluiten van de bouwplaats

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

2.2. Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van het nieuwe appartementsgebouw. De inplanting van het nieuwe gebouw gebeurt op de plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de stedelijke overheid.

2.3. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, nodig voor de werfwerkzaamheden, zijn ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie, internet en telefoon zijn ten laste van de kopers. Het energieverbruik voorafgaand aan de oplevering voor de overeengekomen werken is ten laste van de promotor.

2.4. Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

2.5. Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. Het draagvermogen van de ondergrond wordt bepaald op basis van de grondproeven uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium. Een diepsondering wordt uitgevoerd indien de leidende ingenieur dit nodig acht voor de stabiliteit van het gebouw. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. De funderingsstudie wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich hiervoor baseert op een door een gespecialiseerde firma uitgevoerde diepsondering. De fundering zal bestaan uit een algemene funderingsplaat in combinatie met betonnen wanden. De kelder zal zich, gebaseerd op een bemalingsstudie van een naburig perceel, vermoedelijk boven grondwaterniveau bevinden. De kelderwanden zijn daarom nu voorzien als 19cm dikke wanden.

2.6. Rioleringen

De onzichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleen (PE) van het merk GEBERIT 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

Residentie Regina Maris & Emeraude

toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benor-kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtspotten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare stadsriolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties. De rioleringen worden uitgevoerd volgens het principe van het gescheiden stelsel. Het regenwater wordt hergebruikt, vertraagd afgevoerd of geïnfiltreerd in de grond. Waar aangewezen, wordt PE-silent (of gelijkaardig) gebruikt.

De zichtbare rioleringsleidingen (horizontaal lopend aan het plafond van de kelderverdieping) worden ook in PE type GEBERIT of gelijkwaardig uitgevoerd.

2.7. Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in betonmetselwerk of betonwanden en dit volgens de dikte en kwaliteit aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN, aangevuld met de Europese normering en Eurocode voor de betonrekening.

2.8. Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouw metselwerk in gebakken aarde, dikte 9cm en bepaald door de verantwoordelijke ingenieur en architect.

2.9. Gewapend beton (Benor gekeurd)

Alle funderingen, lintelen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd studie bureau stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens studie ingenieur. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (predallen), dikte en bewapening volgens studie ingenieur. Een nuttige overlast is voorzien van 200 kg/m² voor de horizontale draagstructuren.

Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapslede (gemeenschappelijke delen), kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koude bruggen worden onderbroken d.m.v. Shöck isokorfelement of gelijkwaardig.

2.10. Balkonterrassen

De terrassen worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de specifiek opgemaakte gevelplannen. Deze terrassen bestaan hoofdzakelijk uit thermisch onderbroken prefabelementen en bekleed overeenkomstig weerhouden gevelontwerp.

2.11. Gevelblad kant Zeedijk

Het gevelblad wordt uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de specifiek opgemaakte gevelplannen. Een combinatie van bleke (kunst)natuursteen en bleek gepoederlakte aluminium bekleding van de terrassenoversteken. Op de dakverdieping worden de kapellen contrasterend uitgewerkt in aluminiumbekleding, donkerkleurig.

Residentie Regina Maris & Emeraude

2.12. Gevelbladen achterkant

Het gevelblad aan de achterkant wordt uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelplan van de architect. Overeenkomstig de bouwvergunning is dit voorzien in een bleek grijzekleurige baksteen. Dakuitbouwen worden uitgewerkt met contrasterende beplating, type Rockpanel of gelijkaardig.

2.13. Isolatie

De integrale isolatiestudie wordt toevertrouwd aan de EPB-verslaggever. Uiteraard dient het gebouw isolatie-technisch te voldoen aan de huidige vigerende norm van energiepeil. De architect waakt over het correct voorschrijven van de gevraagde isolaties.

- **Hydro:** Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.
- **Thermische:** In alle gevelmuren, in alle daken en in de vloeropbouw is een thermische isolatie voorzien, welke noodzakelijk is om warmteverliezen te beperken zodat het energieverbruik daalt. In de spouw worden harde isolatieplaten - dikte conform EPB-norm - geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte. In de dakconstructie worden glaswolflensdeken - dikte conform EPB-norm - aangebracht samen met een damp-scherm. Ze worden aangebracht volgens het gabarriet van de kamers.
- **Akoestische:** Om geluidshinder te beperken, wordt waar nodig akoestische isolatie geplaatst. In de appartementen wordt over de volledige vloer een geluidswerende isolatie voorzien. De scheidingswanden tussen de appartementen van de residentie onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten zijn minstens als volgt samengesteld: 15 cm gewapend beton + 5 cm akoestische isolatie + 10 cm silicaatsteen. Maatregelen worden genomen om de geluiden van sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken (voeding en afvoeren, evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen).

2.14. Dakbedekking

- **Platte daken:** dakverdichting volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met min. 12 cm dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en meerlaagse roofing (derbygum of polygum) of alternatieve minimum gelijkwaardige afwerking (bvb Resitrix). Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakverdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer. De dikte van de dakisolatie voldoet aan de opgelegde EPB-normen.
- **Schuine daken:** bekleed met dakpannen in gebakken aarde (oude koper tint), onderdak en dakisolatie van 18 cm glaswol. De dikte van de dakisolatie voldoet aan de opgelegde EPB-normen.
- **Afwatering:** De waterafvoer wordt voorzien d.m.v. de nodige koperen goten en afvoerbuizen. De niet in de gevel zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in kunststof (HDPE of PVC). De nodige hulp- en bevestigingsstukken worden voorzien om een afvoer volgens de regels der kunst mogelijk te maken. Op plaatsen waar het noodzakelijk is worden dakspuwers geplaatst. De regenput wordt volgens de geldende voorschriften voorzien.

Residentie Regina Maris & Emeraude

2.15. Ventilatie

Het gebouw is voorzien van een moderne mechanische ventilatie type D met warmterecuperatie. Het volledige ventilatiesysteem zal voldoen aan de vigerende ventilatienorm, en berekend door de EPB-verslaggever/ventilatieverslaggever. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

3. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1. Gemeenschappelijke inkomhallen

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

- stijlvolle buitendeur met glas(inleg), voorzien van inox deurtrekker en zelfsluitende deurveer, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon, type COMELIT of gelijkwaardig.
- vloer in duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40 cm, eventueel in combinatie met stijlvolle wandspiegel(s). Partikuliere Handelswaarde van de tegel is 40 EUR/m², excl. plaatsing en BTW.
- wandafwerking volgens ontwerp architect
- vloertapijt ingebouwd in vloerkaderprofiel, voldoende groot, type DEBOMAT of gelijkwaardig
- verlaagd plafond met stijlvolle verlichting, bediend met een infrarood bewegingsschakelaar, overeenkomstig ontwerp van de architect
- een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma (Eurolock, Litto, Mauer of gelijkaardig) om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

3.2. De traphal

Evacuatietrappen met de nodige trapleuningen zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Trapsleden in beton, treden bekleed met keramische of natuursteen betegeling, ook voor de trappen naar de kelderniveaus. 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 ORIGINAL witte kleur 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, traploze snelheidsregeling, 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
- hefsnelheid: ca. 1,00 m/sec.
- bestemming : 6/8 personen
- aantal stopplaatsen: op iedere verdieping, conform de architectuurplannen

Residentie Regina Maris & Emeraude

- automatische bediening door middel van drukknoppen met geheugenfunctie
- kooibekleding: volgens standaardafwerking van fabrikant: zijwanden in gekleurde skinplate, metalen telescopische schuifdeuren, kabine voorzien van wandspiegel, sfeervolle verlichting, bedieningspaneel, handgreep, permanent telefonische verbinding naar interventiedienst
- stijlvolle vloerbekleding

3.4. Brandvoorzieningen

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

3.5. Balustrades en leuning

- Balustrades: deze worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Op de voorgevel is dit een balustrade met glas tussen verticale alu profielen. Trapleuning: volgens aanduiding op plan wordt een praktische trapleuning geplaatst.

3.6. Vloerbekleding

Vloerbekleding op de verdiepingen aan de lifthal en in de gemeenschappelijke hallen wordt voorzien in een stijlvolle en duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40 cm. Bijpassende plinten zijn voorzien. Handelswaarde van de tegel is 40 EUR/m², excl. plaatsing en BTW

3.7. Pleisterwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met een éénlagig Knaufpleisterwerk, of gelijkwaardig, schilderklaar. Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De ramen worden zijdelings uitgeplakt. Uitvoering volgens de regels der kunst.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. De muren en plafonds in de appartementen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

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

Ondergronds, uitgezonderd traphal en liftsas, is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd.

3.8. Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke tubespaanplaat schilderdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren RF ½ uur zijn voorzien aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle deuropkassamenten worden uitgevoerd in multiplex ¾ duim of watervaste MDF om te schilderen. De deuroplijstingen in meranti of watervaste MDF om te schilderen.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchtungsbuizen of leidingen (uitgezonderd in de kelderverdieping en privatieve bergingen op het appartement). Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Residentie Regina Maris & Emeraude

3.9. Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk op de voorgevel wordt uitgevoerd in gemoffeld/geanodiseerd aluminium geschikt voor zeeklimaat, overeenkomstig het gevelontwerp, kleur wordt bepaald door de architect (voorlopig vastgesteld op kleur brons). Indien gelakt dient dit vooraf 8 micron gepréanodiseerd te worden. Op de achtergevel bestaan deze uit PVC kunststof raamprofielen, witte kleur. Alle buitenschrijnwerk zal voldoen aan de nieuwe eurocode voor windbelasting, categorie 0 voor de kustzone.

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, max. K-waarde 1,0). Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

De keuze van elk profieltype wordt in nauw overleg gekozen met de EPB-verslaggever om te voldoen aan de correcte U-waarden.

De beglazing zal tevens voldoen aan de nieuwe glasnorm inzake gelaagdheid van beglazing.

3.10. Schilderwerken

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren (buitenzijde), 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. de appartementen zelf, worden niet geschilderd, noch behangen en zijn ten laste van de eigenaar.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1. Pleisterwerken

De pleisterwerken worden eveneens afgewerkt zoals uitvoerig omschreven in punt 3.7 van de gemene delen.

4.2. 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 keramiek, natuursteen of parket (afhankelijk van het lokaal). De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer.

Alle vloerbekledingen worden op een cementchape gekleefd (uitgezonderd bij laminaat of ander zwevend parket).

Bijpassende plinten in tegelmateriaal of hout(MDF) worden voorzien.

Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een langere 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.

Residentie Regina Maris & Emeraude



Standaard wordt volgende bevoering voorzien :

De prijzen hieronder vermeld zijn steeds **partikuliere handelswaarde**,

- voor alle natte ruimten als keuken, bad- en douchekamers, toiletten en bergingen :
 - Tegels : 100,00 EUR/m², incl. BTW en plaatsing
- voor inkom, living, slaapkamers, :
 - Samengesteld parket of tegels : 130,00 EUR/m², incl. BTW en plaatsing
- Tussendorpels: onder alle binnendeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is, wordt een tussendorpel voorzien in 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. Telkens zijn ook bijhorende plinten voorzien.

- Muurbekleding of wandtegels:
 - WC, Badkamer, douche : tegels : 55,00 EUR/m², incl. BTW. Plaatsing ten laste van de bouwpromotor. Deze tegels worden geplaatst tot kamerhoogte en tussen onder- en bovenkasten voor de keuken
 - de opstaande randen van de baden worden steeds uitbekleed, eventuele schuine kanten (plafonds) niet
 - de wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan; een plint wordt niet voorzien. Deze tegels worden tegenaan de vloer en in de hoeken steeds voorzien van nodige uitzettingen en plastische voegen. Voeg bovenaan wordt open gelaten zodat schilder later perfect kan afwerken tussen plafond en betegeling.
 - Keuken: 100,00 EUR/m², incl. BTW. Plaatsing ten laste van de bouwpromotor. Voorzien tussen onder- en bovenkasten.

Residentie Regina Maris & Emeraude

▪ Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in bleke natuursteen (type Massengis of gelijkaardig) of fMDF brut, 2 cm dikte. Zichtbare vlakken worden afgewerkt.

4.3. Timmer- en schrijnwerken

- Binnendeuren: van het type vlakke volkern schilderdeuren (tubespaan) met inox scharnieren en voorzien van een strakke L-vormige inoxlook deurkruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De omlijsting wordt uitgevoerd in multiplex $\frac{3}{4}$ duim of MDF, te schilderen.
- Inkomdeur appartementen: inbraakvertragend deurgeheel type MECOP SECURITY of gelijkaardig voorzien van meerpuntssluiting met 10 stiften en 3 dievennokken, spionnetje en cilinderslot (aansluitend op het sleutelplan). Het deurgeheel heeft een metalen omlijsting en is conform de norm ATG1639.
- Trappen: (enkel geldig voor duplex appartement). Een betonnen trapslede wordt voorzien. De trap treden worden bekleed met natuursteen type JURA (of gelijkwaardig). Een bijhorende leuning en/of borstwering is voorzien.
- Verlaagde plafonds worden voorzien daar waar noodzakelijk voor de doorvoer van verluchtungsbuizen of technische leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopplan reeds aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds geplaatst.

Totale handelswaarde van het maatwerk meubilair bedraagt €20.000 (incl btw. excl. plaatsing).

Wanneer de duplexen worden samengevoegd is er een budget van €40.000 voorzien. (incl btw en plaatsing)

4.4. Sluitwerk

De inkomdeur op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonsysteem in de appartementen. Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de gemeenschappelijke bergingen, de brievenbussen en de privatieve bergingen. Voor het geheel zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma (Litto, Mauer of gelijkwaardig).

4.5. 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. De afboording is voorzien in kunststof ca. 2 mm om een elegant en strak design te bekomen. 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.

Residentie Regina Maris & Emeraude

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ingebouwde inox spoeltafel: type FRANKE of gelijkwaardig met 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 vitrokeramische kookplaat (4-zones), type MIELE met restwarmteaanduiding per zone. Tiptoetsbediening
- ingebouwde microgolfoven, type MIELE
- ingebouwde traditionele warmeluchtoven, type MIELE
- ingebouwde ruime koelkast met vriesvak + diepvriescompartiment, type MIELE
- ingebouwde vaatwasmachine, 3 programma's, type MIELE

Voor de duplexappartementen voorzien wij een particuliere handelswaarde van €35.000 (incl. BTW en plaatsing.) Wanneer de duplexen worden samengevoegd is er een budget van €50.000 voorzien. (incl btw en plaatsing)

Opgelet; om aan de strenge epb vereisten te voldoen, zijn wij genoodzaakt om binnen het standaard pakket een recilculatie dampkap te voorzien.



Residentie Regina Maris & Emeraude

4.6. Kasten en badkamer/douche meubilair

In elk appartement zijn volgens de aanduiding op plan van de architect badkamer- en douchemeubels voorzien, type DIAPAL, VS interieur of gelijkwaardig.

Corpus, legplanken en fronten zijn uitgevoerd in hoogwaardig melamine. Verschillende kleuren en motieven zijn standaard voorzien. De kopsen kanten van de fronten zijn afgewerkt met kunststof afboording. Het meubeltablet is uitgevoerd in laminaat.

- Badkamer : lavabomeubel, breedte volgens plan.
 - Het geheel omvat een maatmeubel met voorziening voor 1 of 2 ingebouwde lavabo's met onderkast en handdoekdragers. Een bovenkast met spiegeldeuren en lichtlijst (met spotjes) is tevens voorzien.

4.7. 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 handwasbakjes.
- Alle toevoerleidingen zijn uitgevoerd in geïsoleerde VPE-leidingen. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter.
- De stijgleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen.
- De afvoeren en valbuizen worden in PE, PVC of gelijkwaardig uitgevoerd (zie 2.6 rioleringen) en hebben een aangepaste diameter om correcte afwatering te verzekeren.
- Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper verrekend.

De warmwaterbereiding gebeurt via de gaswandketel van de centrale verwarming, geplaatst in de berging type doorstroming.

Totale handelswaarde van de sanitaire meubelen bedraagt €20.000 (incl btw. en plaatsing)

Wanneer de duplexen worden samengevoegd is er een budget van €40.000 voorzien. (incl btw en plaatsing)

4.8. De sanitaire toestellen

- Toilet:
 - een vloervrij model WC, geruisarm type DURAVIT D-CODE of gelijkwaardig (met aangepast GEBERIT sanbloc frame)
 - dubbele witte kunststof zitting type ECO 500
 - handwasbakje type SPHINX 420 met chromé kraan (type GESSI ECLIX of gelijkwaardig), chromé reukafsnijder, kleine handdoekdrager en papierhouder type TECHNO PROJECT chrom 16cm
 - wandspiegel

Opm. : handwasbakje en spiegel zijn enkel voorzien in het afzonderlijk toilet, (niet in badkamer)

- Badkamer:

Residentie Regina Maris & Emeraude

- ligbad: een ingebouwde acryl badkuip, type UCOSAN CASSANDRA afmetingen volgens plan (max. 180x75 cm) met ingebouwde stop, chromé mengkraan (type HANSGROHE ECOSTAT of gelijkwaardig) met handdouche type HANSGROHE STARCK
- lavabo: per lavabo een chromé ééngreepsmengkranen (type GESSI of gelijkwaardig), ingebouwd in het meubeltablet
- Douchetub : type Ideal Standard Flatline (of gelijkaardig) voorzien van eengreeps douchemengkraan chromé, met douchestangset met handdouche type HANSGROHE CROMA 100 SHOWERPIPE en een douchedeurs, draaimodel met helder glas en witte profilering tenzij een inloopdouche (steeds echter met douchetub).
- Berging:
 - toevoer (dubbele dienstkraan) en afvoer voorzien voor wasmachine
 - geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Totale handelswaarde van de sanitaire toestellen bedraagt €20.000 (incl btw. excl. plaatsing)

Wanneer de duplexen worden samengevoegd is er een budget van €40.000 voorzien. (incl btw excl. plaatsing)

4.9. 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. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit (of in de inkom op gelijkvloers). 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: 220/240 V, wisselstroom, tweefazig, 40A
- Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen. Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift.
- De lichtpunten in de gemene delen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren op minuterie ingesteld.
- De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de private leidingen bevinden zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Een tweevoudig uurtarief is van toepassing volgens het elektrisch plan.

Residentie Regina Maris & Emeraude

- 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:

- 5 lichtpunten aan plafond te bedienen met 2 schakelaars
- 5 stopcontacten op plintheogte
- 1 stopcontact teledistributie/telefonie
- 1 stopcontact 2XUTP
- 1 digitale kamerthermostaat met klok

Keuken:

- 1 lichtpunt onder hangkasten voor TL-armaturen met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt enkele richting aan plafond met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten boven werkblad
- 1 stopcontact op plintheogte
- 1 aansluitpunt voor de koelkast
- 1 aansluitpunt voor de vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt voor de oven
- 1 aansluitpunt voor de microgolfoven
- 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de dampkap (incl. bediening klep)

WC:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte
- 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatie-type)

Residentie Regina Maris & Emeraude

- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s) met dubbel opbouw stopcontact via kabelgoot
- verdeelpunt per appartement voor teledistributie (met optioneel te plaatsen versterker) en telefoon.
- elektrisch aansluitpunt voor verluchttingsunit

Berging kelder :

- voorzien van een lichtpunt met 1 schakelaar en 1 stopcontact

Badkamer:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel enkele richting met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

Nachthal/Inkomhal :

- 4 lichtpunten aan plafond met 2 schakelaars
- 2 stopcontacten op plintheogte

Per slaapkamer:

- 3 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten op plintheogte

Terras:

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

DIVERSEN ELEKTRICITEIT

- Videofooninstallatie: een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen in combinatie met een belknop welke zich bevindt in de bijhorende gelijkvloerse inkomhal van de gebouwen. Ieder appartement beschikt over een drukknop die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur in de gebouwen 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 Belgacom) is voorzien in elk 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.

Residentie Regina Maris & Emeraude

- Gemeenschappelijke hal:
 - 1 schakelaar of bewegingsdetector voor de verlichting van de gemeenschappelijke hal op minuterie
 - de verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect
 - noodverlichtingstoestel
 - bediening van de brandvelux op gelijkvloers, ten behoeve van de brandweer
 - elektrische aandrijving van de brandraam is voorzien
 - 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 vanaf de dag van de voorlopige oplevering van de gemene delen.

4.10. Centrale verwarming

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

De leidingen worden uitgevoerd in PE-Alu meerlagige kunststofbuis in een beschermmantel. De radiatoren worden uitgevoerd in duurzaam plaatstaal, witte kleur, voorzien van zijdelings afkasting voor verbergen van buizen en bovenaan voorzien van een rooster, de voedingen komen uit de muren. In badkamers en douchekamers wordt telkens een witte verticale sierradiator met handdoekrek (type Jaga of gelijkaardig) voorzien.

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

- living: 22 °C
- keuken: 22 °C
- badkamer: 24 °C
- slaapkamers: 20 °C

Er worden geen radiatoren voorzien in toiletten, bergingen, hal 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. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde aannemer Centrale Verwarming.

4.11. Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet inbegrepen in de standaard voorziene afwerking. De eigenaar 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 Regina Maris & Emeraude

5. BIJKOMENDE GEGEVENS DE BRANDING

De gegevens in dit technisch commercieel lastenboek vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de eigenaar/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.

Alle afbeeldingen en/of foto's weergegeven in dit lastenboek zijn louter illustratief en bezitten geen enkel contractueel bindend karakter.

5.1. Toegang tot de werf - Nazicht

De eigenaar/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 aangestelde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

5.2. 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...

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 desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privative elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

5.3. 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 privative en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

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, behalve gemeenrechtelijke aansprakelijkheid voor schade aan privative of gemeenschappelijke delen, door deze slecht uitgevoerde werken veroorzaakt.

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. OPMERKINGEN

6.1. Plannen

De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de overeenkomst. 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.

De secties en plaatsing der technische kokers worden zoveel mogelijk aangehouden zoals op de plannen getekend, doch hiervan kan afgeweken worden indien blijkt dat dit uit de studie der technieken noodzakelijk zou zijn. Wijzigingen worden uiteraard steeds tot minimum beperkt.

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

Residentie Regina Maris & Emeraude

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 en/of voorgesteld door de bevoegde overheden en/of om bepaalde normen te halen.

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, noch aan de geest van de beoogde esthetiek..

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische redenen, voor zover de beoogde esthetiek van het gebouw behouden blijft, of specifieke vereisten van de architect: meer bepaald verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, overmacht, esthetiek.

6.4. Ereloon 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. Iedere koper - ruiler is gerechtigd zich op eigen kosten te laten bijstaan in het kader van de oplevering van zijn appartement.

6.5. Tellers

De kosten voor het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - gas - water - riolering - teledistributie - telefoon, enz.) zijn ten laste van de kopers.

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. Bij verrekeningen in min tussen koper en promotor wordt steeds als basis de kostprijs van de promotor aan de aannemer genomen.

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 vallen ten laste van de kopers. De uiteindelijke kopers moeten de taksen, die het goed bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten vanaf de voorlopige oplevering. De bouwaksen zijn ten laste van de eigenaars.

Residentie Regina Maris & Emeraude

6.9. Zettingen

De aandacht van de eigenaars 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. 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/of behangwerken door de kopers.

6.10. Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

6.11. Verplichtingen der partijen

Wat bouwheer/verkoper betreft: deze is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-Verbaal van voorlopige oplevering.

De eigenaar/koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. (zie individuele overeenkomst)

De eigenaar/koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement 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. worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de eigenaar/koper stilzwijgende overname.

6.12. Veiligheidscoördinator

De promotor - aannemer stelt een veiligheidscoördinator aan voor het ontwerp en voor de uitvoering, conform de vigerende wetgeving. 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, vloeren en meubilair krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

6.14. Niet inbegrepen kosten (tenzij anders overeen gekomen)

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief en de bouwaksen

- kosten vermeld onder punt '6.5. Tellers'

- gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief

- de eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper vóór de oplevering van het privaatief, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.

6.15. Privacy – GDPR

De verschillende vennootschappen die deel uitmaken van Goethals Promotor waken met zorg over uw persoonlijke gegevens, ons overgemaakt in het kader voor de uitvoering waarvoor deze zijn verstrekt : de realisatie van uw appartement. U verklaart kennis te hebben genomen van de door Goethals Promotor opgestelde privacyverklaring en gaat hiermee akkoord. Uw gegevens zullen dan ook verstrekt worden aan de door ons aangestelde aannemers voor de uitvoering van de verschillende bouwloten waarvoor u als koper een keuze dient te maken inzake afwerking van het appartement.

Residentie Regina Maris & Emeraude

