

Residentie 'La Caleta'

Bouwheer:

Tijdelijke Vereniging

VASO Constructions bvba

Havermarkt 22 - 3500 Hasselt

Tel. 011 80 00 00 - Fax 011 80 00 10

Member of VESTIO

www.vestio.com

Architectenbureau:

Architectenbureau Luc De Beir bvba

Elisabetlaan 125-bus11

8300 Knokke-Heist

Tel. 050 62 36 10 – Fax 050 62 36 11

Verkoop & inlichtingen:



Paul Parmentierlaan 244 – 8300 Knokke

Tel. 050 603299 – Fax 050 60 26 73

www.agimobel.com

agence@agimobel.be

ALGEMEEN : RUST - RUIMTE – PRIVACY

Residentie "La Caleta" is een vijf bouwlagen plus duplex hoog appartementsgebouw in de Koningslaan 168 te Knokke-Heist, omvattende :

- ondergronds 1 verdieping met privatieve bergingen, containerruimte, technische ruimtes en tellerlokaal
- gelijkvloerse verdieping met een appartement van het type één slaapkamer
- eerste, tweede derde en vierde verdieping met telkens een appartementen van het type twee slaapkamers
- dak-duplexverdieping met een dakappartementen van het type drie slaapkamers.

De unieke ligging met open zicht op de villawijk, de zuidwest oriëntatie, het ruime planconcept, de onmiddellijke nabijheid van zowel het geanimeerde centrum, het Albertstrand en de zeedijk maken van dit project een super belegging aan onze kust.

De bouwheer maakt er een erezaak van om voor het beperkt aantal toekomstige eigenaars het gebouw op te leveren evenwaardig deze exclusieve ligging.

De appartementen zijn luchtig qua concept, gezond ademend dankzij de traditionele manier van bouwen en isolerend door de sterk doorgedreven vloer-, wand- en gevelisolatie.

Residentie "La Caleta" betekent ook:

- Standing* : De luxueuze afwerking van zowel het appartement, hal en inkom.
- Veiligheid* : Vijfpuntsluiting voor de inkomdeuren met verdoken cilinderslot.
Inbouwvidefoon welke toelaat te observeren zonder zelf gezien te worden.
- Isolatie* : Akoestische vloerisolatie onder de zwevende vloerconstructie voor het opvangen van contactgeluiden; thermische isolatie van buitenmuren.
- Meerwaarde* : Meerwaarde van het appartement mede door het moderne concept alsook de ligging.

Omschrijving van de voorziene lokalen per verdieping

Kelderverdieping -1:

- trappenhuis (met lift)
- lokalen tellers en huisvuil
- 6 individuele bergingen voor appartementen

Gelijkvloerse verdieping:

- inkomportaal met videofonie en brievenbussen
- trappenhuis met lift
- App. 01 : inkom met vestiaire, toilet, living, keuken, berging, bureel, nachthal, badkamer en 1 slaapkamers

Eerste, tweede, derde en vierde verdieping:

- App. 11-21-31-41 : inkom met vestiaire, toilet, living, keuken, berging, nachthal, badkamer, douche en 2 slaapkamers

Duplex-dakverdieping:

- App. 51 verdieping 4: inkom met vestiaire, toilet en trap naar duplex, berging, living met terras, keuken annex eetplaats. Duplex-boven: nachthal, toilet, badkamer, douche en 2 slaapkamers.

DOCUMENTEN

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door architect LUC DE BEIR en volgens de stabiliteitsstudie, opgemaakt door een nog aan te stellen ingenieursbureau.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovenvernoemde studiebureaus.

Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn of vereist door de administraties en/of technieken.

CONSTRUCTIE – BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN TECHNISCHE UITRUSTING

Het gebouw wordt opgetrokken met materialen van eerste kwaliteit die de stevigheid en het esthetisch uitzicht waarborgen.

- Grondwerken: De grondwerken omvatten de uitgravingwerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van funderingen, kelders en riolering.
- Funderingen: De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en de keuze van de funderingen worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau.
- Riolering: Wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften en wordt uitgevoerd in PE-buizen.
- Metselwerk: Zal uitgevoerd worden met cementmortel van goede hoedanigheid. De binnenmuren worden uitgevoerd in bouwblokken van gebakken aarde. De funderingen en keldermuren in betonbouwstenen, beton of baksteenmetselwerk.
- Gewapend beton: Elke constructie wat beton betreft, zoals kolommen, balken, enz. wordt opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau zoals onder artikel 2 vermeld. Dit bureel staat tevens in voor de samenstelling van het beton welke dient aangewend.
- Gevelbekleding: Wordt uitgevoerd volgens de geveltekening en de daarop vermelde materialen.
De hoofdelementen in de voorgevels bestaan uit blauwsteen sclypé.
De balustrades in gelaagd glas.
Het hoofdelement in de achtergevel is baksteenmetselwerk.
- Isolatie: Wij besteden bijzondere aandacht aan de thermische en akoestische isolatie:

a) hydro: alle opgaande muren zullen onder het peil van het gelijkvloers voorzien zijn van een laag roofing tegen opstijgend vocht.

b) geluid: chape van het type "zwevende vloer". Normale dikte: 6 cm. De zwevende vloer wordt gerealiseerd door aanbrengen van een akoestische isolatielaag. De scheidingsmuren tussen de appartementen worden voorzien van een geluidsisolatie.

c) thermisch: spouwmuurisolatie 8 cm styrodur of gelijkwaardig.

- Dak: Dakbedekking voorgevels bruinrode tegelpan, mat. Achtergevel bruinrode dakpan. Dakkapellen worden bekleed met materiaal volgens keuze architect. Platdakconstructie bestaande uit hellingsbeton, 8 cm PU-isolatie en dakdichting met 10-jarige waarborg. Hellende daken 16cm glaswol.
- Voegwerk: De zichtbaar blijvende muren zullen gevoegd worden met een cementmortel van goede hoedanigheid.
- Blauwe hardsteen: Hardsteen herkomstig uit éénzelfde geologische etage, mag noch schilfering, noch verwerking vertonen.
- Zinkwerken: Zichtbare R.W.-afvoerbuizen in zink natuurkleur, afgedekt met bolroosters; ingewerkte afvoeren in P.E.
- Dakranden: betonnen of arduinen deksteen, metalen dakrandprofielen naargelang de gevelmaterialen.
- Estrichvloeren: (chape) zie artikel Isolatie b)
- Bepleveringen: De muren en de plafonds zullen volledig vlak en zuiver afgewerkt worden volgens de regels der kunst. De muren in de traphallen worden uitgevoerd in hard plakwerk of spuitplamuur. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de kelders worden niet bepleisterd, doch meegaand opgevoegd of glad bekist.
- Buitenschrijnwerk: Ramen voorgevels zijn vervaardigd uit aluminium, buitenzijde geanodiseerd, binnenzijde wit. Achtergevel witte pvc.
- Tussendeurstukken: Uit te voeren in metaallijst of natuursteen (enkel waar verschillende bevoeringen elkaar raken).
- Glaswerk: De beglazing zal een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis. Overal is dubbele isolerende beglazing voorzien.
- Kokers - afvoerleidingen - verluchtingen:
De verluchting van de badkamers, W.C.'s, en douches worden uitgevoerd bij middel van een mechanisch verluchtingssysteem.

De individuele keukendampkappen worden d.m.v. metalen kokers aangesloten op het centraal verluchtingssysteem.

- Terrassen: De terrassen van de voorgevel worden afgewerkt in geprefabriceerde elementen in sierbeton.
De dakterrassen worden afgewerkt d.m.v. een houten plankenvloer Bankirai of gelijkwaardig.
- Lift: Zal beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid.
De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten.
Er zijn metalen brandwerende telescopische deuren voorzien. Motor met frequentiesturing welke een langere levensduur heeft en op perfecte wijze de cabine op het gewenste niveau stopt.
Luxueuze kooiafwerking.
De vloer heeft dezelfde bekleding als de traphal.

BESCHRIJVING EN AFWERKING GEMENE DELEN

- Inkomdeur: In aluminium profielen met deurpomp en deurtrekker.
Er wordt tevens een sleutelcombinatie voorzien die toelaat om met een sleutel alle deuren te openen. (hoofdinkomdeur, brievenbussen, appartement, vuilniskelder en fietsenberging)
- Tussendeur: In gelaagd glas, voorzien met elektrisch springslot.
- Brievenbuskastjes: Een kastje per appartement geplaatst in hal, uitvoering gelakt of laminaat volgens het ontwerp van de architect.
- Inkom: Inkom evenredig met de standing van het gebouw, volgens detailplan architect.
- Trap + traphal: Trappen zijn in granito of natuursteen. Trapleuning in geschilderd metaal of aluminium.
Trap naar de kelder is in prefab-beton zonder verdere afwerking.
Gemeenschappelijke hall in natuursteen, muren voorzien van schilderwerk of spuitwerk.

TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN

Centrale verwarming met aardgas

- Individuele verwarming op aardgas met hoge rendementsketel op aardgas.
- plaatstalen radiatoren met thermostatische kranen in alle lokalen uitgezonderd living.
- klokthermostaat in living
- warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van - 10°C:
 - o Living en keuken: 22°
 - o Badkamer en douche: 24°
 - o Slaapkamers: 18°.

Sanitaire inrichting

De waterleidingen worden uitgevoerd in vernet VPE leidingen volgens het buis in buis systeem.

Geen enkele verbinding is gemaakt in de chape of muren (behalve aansluiting der apparaten).

Een individuele waterteller wordt geplaatst voor elk appartement.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

Toestellen

Alle toestellen zijn in het wit gekleurd.

Per appartement:

- W.C. : Hangtoilet + handwasbakje voorzien van koud water, spiegel, handdoekring en papierrolhouder.
- Badkamer: Bad in acryl lengte 1,70 m/1,80m volgens plan met ééngreepsmengkraan en handdouche;
1 of 2 ingebouwde lavabo's in badkamermeubel volgens plan met onderkasten;
bovenkastjes met spiegel en ingebouwde verlichting; ééngreepsmengkranen;
hangtoilet en papierrolhouder (indien voorzien op plan);
afvoer voor wasmachine wordt voorzien in berging.
- Douchekamer : Douche in acryl met thermostatische ééngreepsmengkraan; douchestang en handdouche. Douchedeur is voorzien.
Lavabo ingebouwd in meubel met onderkast, bovenkastjes met spiegel en ingebouwde verlichting; ééngreepsmengkraan.
- Keuken: Spoeltafel in inox.
Eéngreepsmengkraan met uittrekbare kraankop.

N.B.: alle kranen zijn van eerste keus in verchroomd metaal type Oras, Ideal Standard, Gröhe of gelijkwaardig.

Elektriciteit

De tellers worden geplaatst in de inkomhal (behalve water- en gasteller) en ieder appartement krijgt zijn teller, waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien.

Per appartement wordt de zekeringskast geplaatst op het appartement zelf, in de berging.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko of gelijkwaardig en zijn Cebec gekeurd.

Beschrijving van de installatie:

- Living en eethoek : twee lichtpunten aan plafond,
zes stopcontacten waarvan twee dubbele,
+ stopcontact T.V.- FM – telefoon.
- Hall: één lichtpunt + stopcontact.
- Keuken: één lichtpunt aan plafond,
één lichtpunt boven werkblad,
2 dubbele stopcontacten werkblad
5 stopcontacten toestellen.
- Slaapkamers: één lichtpunt aan plafond en één aan wand,
schakelaar aan bed, twee stopcontacten waarvan één dubbele,
in de hoofdslaapkamer is leiding voor telefoon en T.V.
voorzien
- Badkamer: één lichtpunt aan plafond, twee stopcontacten,
lichtspots ingebouwd in het voorziene meubilair.
- Doucheceel: één lichtpunt en één stopcontact, lichtspots ingebouwd in het
voorziene meubilair.
- Toilet: één lichtpunt boven handwasbakje.
- Terrassen (indien aanwezig): één lichtpunt aan plafond, met schakelaar binnen.
- Berging: twee stopcontacten en één lichtpunt rechtstreeks verbonden met
zekeringskast appartement.
- Berging kelder: één lichtpunt en één stopcontact.

Leiding is voorzien voor latere telefoonaansluiting en voor T.V.-distributie in living en slaapkamer. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in de berging. De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen in de private delen.

Parlofoon en deuropener - videofoon

Een volledige installatie voor inbouwvideofoon met automatische deuropener verbindt alle appartementen met de inkom van het gebouw.

Telefoon

Het buizenet voor de aansluiting op de telefoon is voorzien voor ieder appartement, eveneens in de lift.

AFWERKING APPARTEMENTEN:

Bevloering

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de uitvoerder waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

- douche, badkamer en berging: verglaasde ceramiektegels, handelswaarde 30 €/m², niet geplaatst en inclusief btw;
- slaapkamers: zachte bevloering - handelswaarde 30 €/m² - niet geplaatst en inclusief btw;
- hal, living, keuken, toilet: verglaasde ceramiektegels, handelswaarde 50 €/m² niet geplaatst en inclusief btw.

Indien de koper wenst parket te leggen (dit is niet voorzien), dan moet de koper rekening houden dat hiervoor extra droogtijd dient voorzien te worden om het bouwvocht te verwijderen. Mogelijks dienen ook bouwdrogers ingeschakeld te worden, welke een meerkost zullen betekenen ten laste van de koper.

Plinten zijn in overeenstemming met bevloering.

Faïence

Handelswaarde 35 € per m², inclusief btw.

1^o keus, op volle hoogte geplaatst in badkamer en douche.

In keuken: tussen werkblad en hangkasten

Venstertabletten

Uitgevoerd in natuursteen (enkel daar waar vensters met schoot).

Binnenschrijnwerk

Binnendeuren en voordeur, type schilderdeuren. Design-kruk, handelswaarde 60 € per paar inclusief btw.

Brandwerende voordeur voorzien van kijkglas en vijfpuntsluiting met verdoken cilinderslot of veiligheidsrosas.

Ramen worden uitgepleisterd.

Kasten zijn niet voorzien in het appartement.

Keuken

De keukenkasten worden uitgevoerd in witte kunststofplaten met inbegrip van volgende toestellen :

- koelkast: model met diepvries met afzonderlijke deur met totale inhoud 200 l
- uitschuifbare dampkap

- kookplaat keramisch
- vaatwasmachine - wit
- convectieoven

Alle voorziene toestellen zijn van een gekend handelsmerk, type AEG of dergelijke.

Werktablet in kunststof.

Spoeltafel in inox (type Francke of dergelijke)

Mengkraan met beweegbare bek.

De handelswaarde van de keuken, exclusief plaatsing en inclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van 75 €/m² leefruimte zonder terras.

Schilderwerken

Voor de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren-plafonds-voorzijde der inkomdeuren, houtwerk, enz... zijn de nodige schilderwerken voorzien.

De privatieven zelf worden niet geschilderd.

Afwerking bergingen

De muren van de bergingen worden uitgevoerd in metselwerk, opgaande gevoegd of in beton.

De vloer is uit te voeren in gepolijste beton of bedrijfsvloer.

De private bergingen kant gemeenschap worden wit geschilderd, met donkere plint.

Er worden fietshaken of rekken voorzien.

OPMERKINGEN

Plannen

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

Lastenboeken en plannen

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

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 en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die bij de totale uitvoeringstermijn worden geteld.

Erelonen van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De erelonen van de architect, de coördinatiekosten veiligheidsadviseur en andere administratiekosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect en veiligheidscoördinator.

De klanten hebben recht op één gratis door de architect uit te voeren geringe planwijziging. Alle volgende wijzigingen zullen door de architect aangerekend worden aan € 70/uur, nadat de architecten van de promotor schriftelijk de opdracht verkregen hebben deze opdracht uit te voeren. De gepresteerde erelonen worden door de architecten gefactureerd aan de promotor, die deze verrekent aan de kopers. Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die bij de totale uitvoeringstermijn worden geteld.

Tellers - taksen

Het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - gas - water - enz...) en bouwtaken worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, riolering, radio en T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de koper

Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de voorlopige overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Ingeval de koper hiertoe van de promotor de toelating krijgt, dient hij tijdens de uitvoering van zijn werken alle regels in acht te nemen m.b.t. veiligheid, verzekering, verwijderen van alle bouwafval, enz... Bij gebrek hieraan heeft de promotor het recht onmiddellijk alle maatregelen hiertoe te nemen op kosten van de koper.

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de promotor. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het bezoek gerespecteerd te worden

Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken zijn ten laste van de koper en kunnen niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

Droogkast

Op het appartement mogen enkel droogkasttoestellen van het condensatie-type aangewend worden.