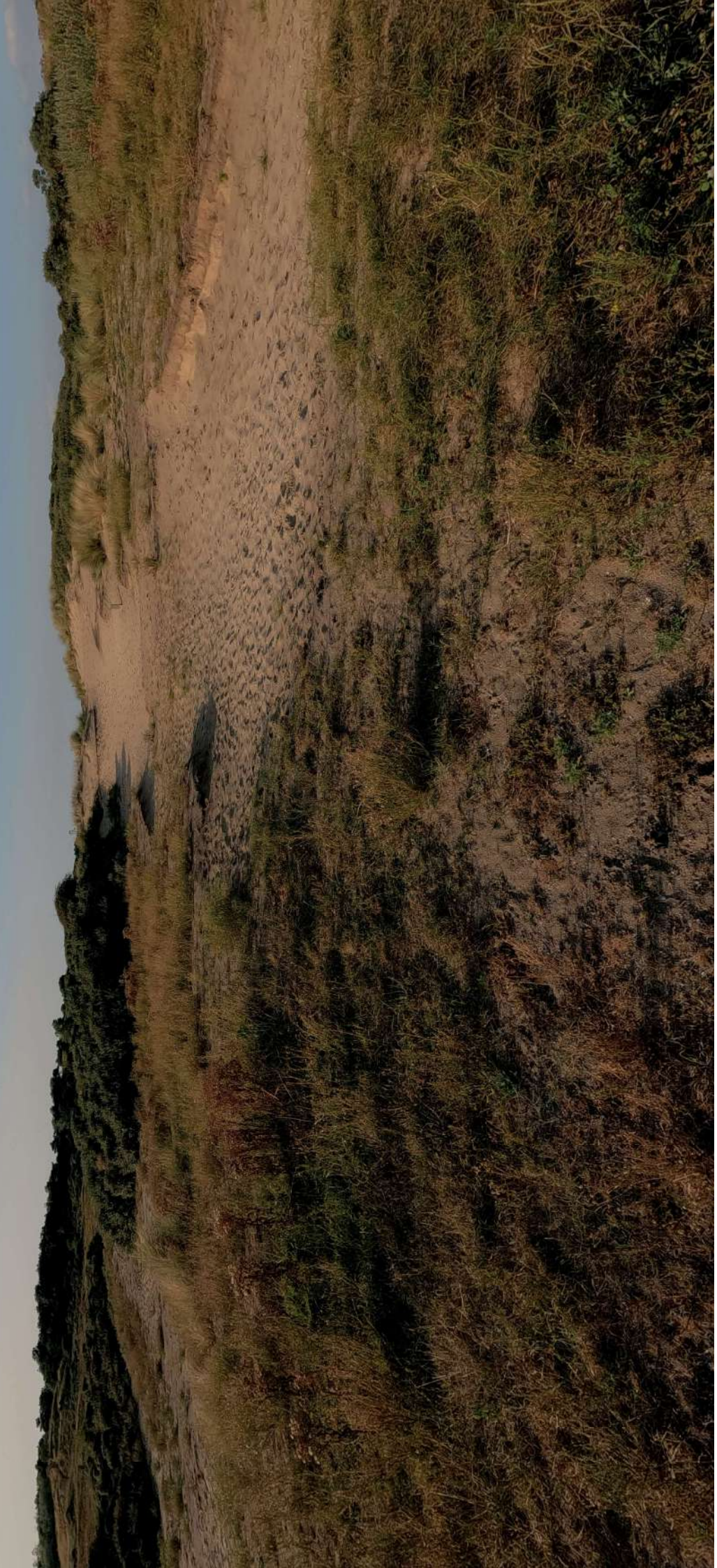




AMALFI

KONINGINNENLAAN 21-23 KNOKE

OP WANDELAFASTAND VAN DUINEN EN ZEE





TIJDLOZE ELEGANTIE IN HET HART VAN KNOKKE

KONINGINNENLAAN 21 - 23

Ontdek Residentie Amalfi, een exclusieve nieuwbouwresidentie aan de Koninginnenlaan, op wandelafstand van het strand, de boetieks, de verfijnde restaurants en het bruisende centrum van Knokke. Amalfi vertaalt hedendaagse architectuur naar een tijdloos woonconcept waar hoogwaardige materialen, subtiële luxe en verfijnde architectuur samenkomen.

De ruime appartementen met 3 of 4 slaapkamers baden in natuurlijk licht en beschikken over royale terrassen en een hoogwaardige afwerking tot in de kleinste details. Bij het ontwerp werd extra aandacht besteed aan het praktisch comfort, zo wordt de volledige gelijkvloerse verdieping voorbehouden voor parkeerplaatsen met een vlotte toegankelijkheid.

Tijdens het volledige traject geniet u bovendien van persoonlijke klantenbegeleiding en ruimte voor afwerking op maat.



TROEVEN

1. GEVOEL VAN RUIMTE

Met 4 royale appartementen en een exclusieve duplex penthouse biedt Amalfi uitzonderlijk ruime woonoppervlaktes in het hart van Knokke. De indrukwekkende gevelbreedte van meer dan 10 meter en de grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en versterken het gevoel van ruimte, comfort en elegantie.

2. GELIJKVLOERSE PARKING

Privatieve garages en staanplaatsen op het gelijkvloers, bereikbaar via een ruime inrit, maken het plaatje compleet. Bovendien zorgt de vlotte toegankelijkheid voor uitzonderlijk comfort in het centrum van Knokke, waar een private parkeerplaats een absolute meerwaarde vormt.

3. DISCRETE LUXE

Amalfi telt in totaal vijf high-end woonentiteiten met 3 of 4 slaapkamers en royale terrassen, ontworpen voor wie privacy, rust en discretie waardeert. Het beperkte aantal eigenaars creëert een intieme woonbeleving, waar exclusiviteit niet wordt uitgesproken, maar vanzelfsprekend aanvoelt.

4. TOPLIGGING IN KNOKKE

Gelegen aan de Koninginnenlaan combineert Amalfi het beste van twee werelden: de rust van een residentiële straat en de levendige sfeer van Knokke binnen handbereik. Op wandelafstand bevinden zich het strand, de zeedijk, exclusieve boetieks, gerenommeerde kunstgalerijen en tal van gastronomische adressen. Een uitzonderlijke ligging waar rust, comfort en het bruisende kustleven harmonieus samenkomen.

5. DUURZAAM COMFORT

Elk appartement wordt uitgerust met een geothermische warmtepomp gekoppeld aan een gemeenschappelijk BEO-veld, gecombineerd met vloerverwarming en een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie. Zo geniet u het hele jaar door van een zeer aangenaam binnenklimaat, een laag energieverbruik en toekomstgerichte woonkwaliteit.

6. HOOGWAARDIGE AFWERKING

Van greeploze designkeukens met kwalitatieve keukentoeestellen tot zorgvuldig geselecteerde vloerafwerkingen, maatwerk badmeubilair en verfijnd binnenschrijnwerk: elk detail in Amalfi werd gekozen met oog voor kwaliteit en tijdloze elegantie.

7. HEDENDAAGSE TECHNOLOGIE

Residentie Amalfi combineert esthetiek met hedendaags wooncomfort. Elk appartement beschikt over een geïntegreerd basissdomotica-systeem met touchscreen, videofoon, slimme thermostaat en bediening op afstand.

AMALFI



IN HET HART VAN KNOKKE

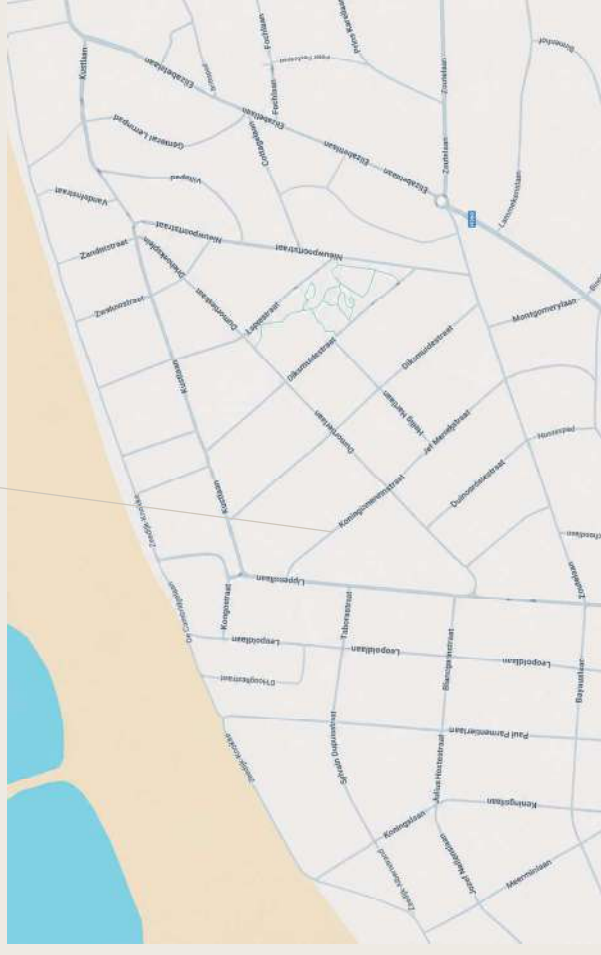


TOPLIGGING CENTRUM KNOKKE

Gelegen in één van de meest gegeerde lanen van Knokke, op wandelafstand van het strand, de zeedijk en de elegante winkelstraten van het centrum. De Koninginnenlaan combineert een rustige, residentiële sfeer met een uitzonderlijk centrale ligging, vlak bij exclusieve boetieks, gastronomische hotspots en alle voorzieningen die Knokke zo geliefd maken.



AMALFI



PLACE MATUVU

Op slechts 900 meter wandelafstand van Amalfi bevindt zich het Albertplein, beter bekend als 'Place m'as-tu vu'. Dit iconische plein, met de *Sphère* als architecturale blikvanger, werd met zorg gerealiseerd door Goethals Promotor. Omgeven door een weids tapijt van zwart-witte natuursteenplaten straalt het plein een internationale allure uit.

DUURZAAM COMFORT ONTWORPEN VOOR DE TOEKOMST

DOORDACHT DUURZAAM

Amalfi werd ontworpen door **architect Luc De Beir** met een duidelijke visie op toekomstgericht wonen, waar verfijnde architectuur samengaat met duurzame technieken, energie-efficiëntie en uitzonderlijk wooncomfort. Achter de elegante gevelschuilt een technisch doordachte residentie die inzet op langdurige woonkwaliteit en zorgeloos comfort, vandaag én morgen.

TOEKOMSTGERICHT

Residentie Amalfi wordt opgebouwd volgens de meest actuele energie- en isolatienormen. Doorgedreven isolatie, hoogwaardige beglazing en duurzaam buitenschrijnwerk beperken warmteverlies tot een minimum en zorgen voor een energiezuinige residentie, klaar voor de woonstandaarden van morgen.

NATUURLIJK VERWARMD

Elke woonentiteit beschikt over een individuele geothermische warmtepomp gekoppeld aan een gemeenschappelijk BEO-veld. Deze duurzame techniek benut natuurlijke energie uit de bodem en zorgt, in combinatie met vloerverwarming, voor een efficiënte en aangename warmteverdeling zonder zichtbare radiatoren.

GEZOND BINNENKLIMAAT

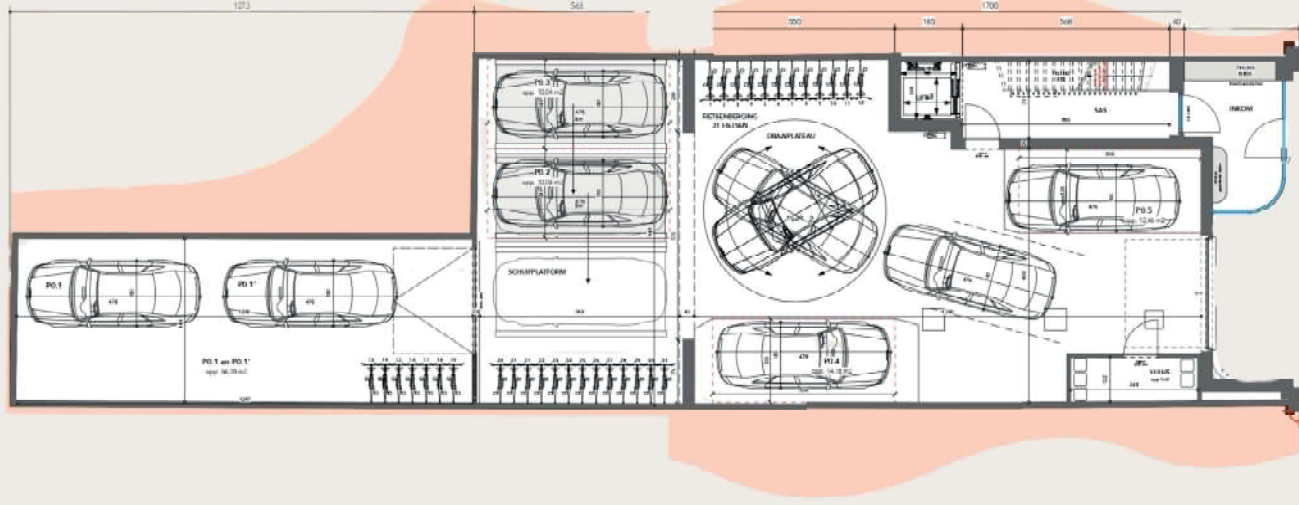
Ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie zorgt continu voor verse lucht en een aangenaam binnenklimaat. Daarnaast wordt bijzondere aandacht besteed aan akoestische isolatie en vochtbescherming, essentieel voor duurzaam en comfortabel wonen aan de kust.

PLANINEN

Gelijkvloers

Schaal 1:100

Privatieve garages en staanplaatsen



Verdieping 1

Schaal 1:100

Bruto oppervlakte:

148,21 m²

Terras oppervlakte:

14,51 m²



Verdieping 2 - 3 - 4

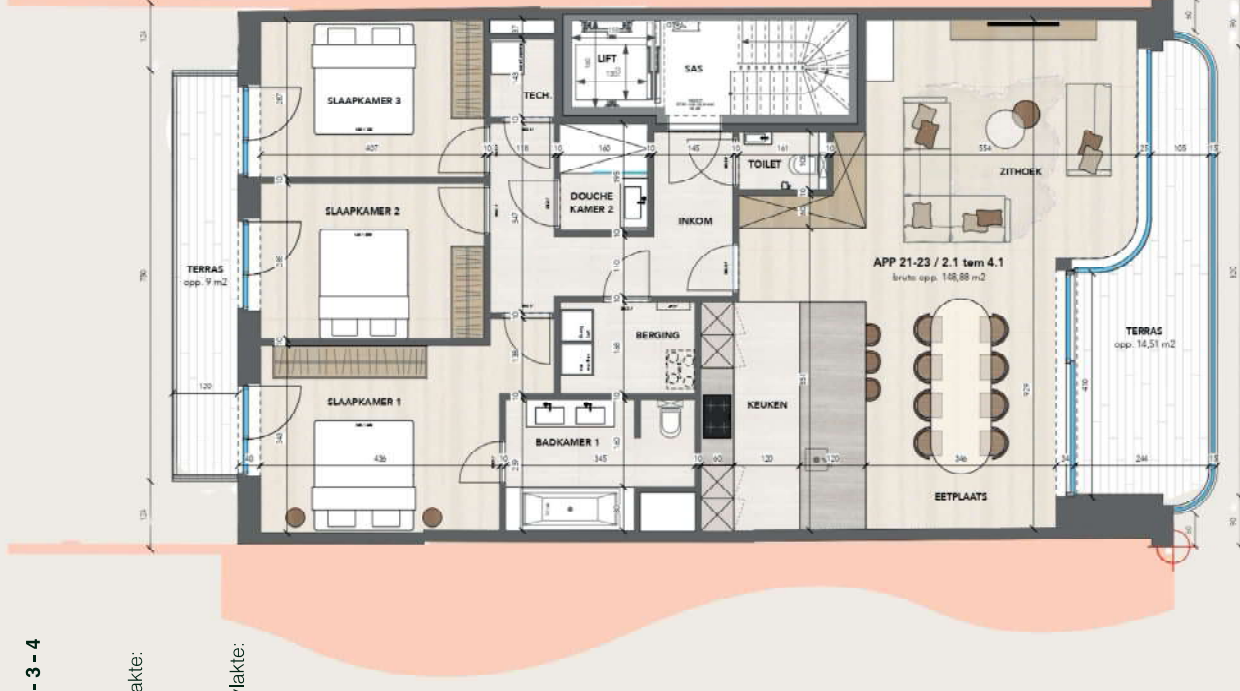
Schaal 1:100

Bruto oppervlakte:

148,88 m²

Terras oppervlakte:

14,51 m²



Verdieping 5

Duplex 1

Schaal 1:100

Bruto oppervlakte:

119,72 m²

Terras oppervlakte:

15,00 m² + 18,30 m²



Verdieping 5

Duplex 2

Schaal 1:100

Bruto oppervlakte:

83,00 m²



LASTENBOEK

NIEUWBOUWPROJECT

Residentie Amalfi
Koninginnenlaan 21 - 23
8300 Knokke

BOUWHEER

Goethals Promotor BV
Nijverheidslaan 76
9250 Waasmunster

ARCHITECT

Luc De Beir architecten
Elizabetlaan 125
8300 Knokke

Het lastenboek van deze residentie werd met de nodige zorg opgesteld. De afwerking van de gemene delen en de privateve gebeurt met duurzame materialen en met bijzondere aandacht voor kwaliteit. We hebben getracht de hoge afwerkingsgraad van de residentie zichtbaar te maken in dit document.

I. INDELING GEBOUW

1.1. Gelijkvloers

- inkomhal met brievenbusgeheel
- lift en trappen
- garages /parkeerplaatsen
- fietsstaken

1.2. Eerste t.e.m. vierde verdieping

- inkomsas met lift en trap
- appartementen 1.1, 2.1, 3.1, 4.1

1.3. Duplex verdieping

- inkomsas met lift en trap
- duplex appartementen 5.1

2. RUWBOUW

2.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De promotor zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beleiden 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. 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 appartementengebouw. 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, 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 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 gesloten teneinde ongevalen 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.

2.6. Rioleringen

De onzichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE of PVC 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 toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunstiort (BENOH-Kwalliet). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtspuiten 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 gelijkwaardig) gebruikt. De zichtbare rioleringsleidingen 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 (beton)metselwerk of betonwanden en dit volgens de dikte en kwaliteit aangeduid op de plannen in dimensioenering 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 snelbouwmetselwerk of gelijkwaardig, dikte 9 cm, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur en architect.

2.9. Gewapend beton

Alle funderingen, lintelen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd studiebureau stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens studie ingenieur. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (pre-dallen) of ter plaatse gestort, dikte en bewapening volgens studie ingenieur. Een nuttige overlaf is voorzien van 350 kg/m² voor de horizontale draagstructuren.

Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapstede (gemeenschappelijke delen), kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koude bruggen worden onderbroken d.m.v. Shock 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 prelabelementen en bekleed overeenkomstig weerhouden gevelontwerp.

2.11. Gevelblad kant Koninginnenlaan

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.

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 grijze kleurige baksteen. Dakuitbouwen worden uitgewerkte met contrasterende beplating, type Rockpanel of gelijkwaardig.

2.13. Isolatie

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

Indien omwille van bouwtechnische of andere redenen blijkt dat het vigerende energiepeil niet kan behaald worden neemt de bouwpromotor de boete voor de regularisatie (door VEA opgelegd) op zich. Tenzij dit te wijten is aan de keuzes van de klant. (BV extra airco)

Zowel de architect als de promotor zullen erop toezien dat het effectieve energiepeil zo dicht mogelijk bij het vigerende peil behaald wordt.

4. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

4.1. Pleisterwerken

De pleisterwerken worden eveneens afgewerkt zoals uitvoering omschreven in punt 3.7 van de gemeene delen.

4.2. Vloer- en muurbekledingen

De keuze van vloer- en muurbekleding 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 bedekking of parket (afhankelijk van het plaaal). De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. De vloegen 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 hout(MDF) worden voorzien. Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtgeheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouw-promotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn. Standaard wordt volgende bevbbering voorzien :

De prijzen hieronder vermeld zijn steeds particuliere handelswaarde,

- voor alle natte ruimten als keukens, bad- en doucheke-mers, toiletten en bergingen :

Tegels : 120,00 EUR/m², incl. BTW en plaatsing

- voor inkom, living, slaapkamers ;

Samengesteld parket of tegels : 120,00 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 bevbbering of vloerbekleding, indien anders dan deze hiervoor voorzien per lokaal, kan op eenvoudige wijze worden afgewerkt met een tegelrand. Het is de koper worden gewijzigd, daar waar wenselijk geacht. Tekens zijn ook bijhorende plinten voorzien.

- Muurbekleding of wandtegels:

- WC, Badkamer, douche : tegels : 120,00 EUR/m², incl. BTW en plaatsing.

- de opstaande randen van de baden worden steeds uitbe-kleed, 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 uitzet-tingen en plastische voegen. Voeg bovenaan wordt open gelaten zodat schilder later perfect kan afwerken tussen plafond en bekleding.

- Keuken: 120,00 EUR/m², incl. BTW en plaatsing. Voorzien tussen onder- en bovenkasten.

- Raantabletten
- Alle ramen met borstwering worden voorzien van een ven-sterlabel in bleke natuursteen (type Massengis of gelijkva-rdig), 3 cm dikte. Zichtbare vlakken worden afgewerkt.
- In de bad- en douchekamers worden enkel tegels voor-zien boven het bad en in de douche. De sanbloos van de toiletten worden eveneens bekleed met wandtegels. Andere wandoppervlakken zijn niet inbegrepen.

4.3. Timmer- en schrijnwerken

Binnendeuren: Binnendeuren: van het type vlakke volkern schijfdeuren met verdoken inox scharmieren type Argenta of gelijkwaardig en voorzien van een inoxboks deurkruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect.Het corpus wordt uitgevoerd als een blokdeur-geheel (enkele nrm vooruitspringen uit het muurvlak).

Inkomdeur appartementen: inbraakvertragend deurgeheel type MECOP SECURITY of gelijkwaardig voorzien van meer-puntissluiting met 10 stiften en 3 dievenmokken, spionnetje en cilindreslot (aansluitend op het sleutelplan). Het deur-geheel heeft een metalen ontlissing en is conform de norm ATG1639.

Trappen: enkel geldig voor duplex appartement). Een betonnen trapstede wordt voorzien. De trapre-ten worden bekleed met natuursteen type JURA (of gelijkwaardig). Een bijhorende leuning is voorzien.

Verlaagde plafonds worden voorzien daar waar noodzake-lijk voor de doorvoer van verluchtingsbuizen of technische leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische bten zijn deze niet steeds op het verkoop-s-plan reeds aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds geplaatst.

4.4. Sluiterwerk

De inkomdeur op het gelijkvloers is voorzien van een elek-trisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonstelsysteem in de appartementen. Veiligheidsclinders zijn voorzien voor de gemeenschappelijke bergingen, de brievenbussen en de privatieve bergingen. Voor het geheel zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma (Lito, Mauet of gelijkwaardig).

4.5. Keuken

De keuze van keukenmeubilair en -toestellen dient te ge-schieden in de toonzaal bij de door de promotor-verkoper aangeduide aannemer. De keukenininstallatie 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 keukens is van het type DIAPAL, VS interieur of gelijk-waardig en wordt standaard voorzien met corpus en legbor-den uitgevoerd in hoogwaardig melamine.

De fronten zijn greeploos en uitgevoerd in hoogwaardig le-minaat. De afbording is voorzien in kunststof ca. 2 mm om een elegant en strak design te bekomen. Diverse ramen en prints van de fronten zijn standaard mogelijk.

Het werkblad is voorzien in composietnatuursteen. Uit ver-schillende kleuren en motieven kan standaard een keuze gemaakt worden. Dit hoogtechnologisch kwalitatief mate-ri-aal garandeert sterkte en een modern strak uiterlijk.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavol-gende toestellen:

- ingebouwde inox spoelafval type FRANKÉ of gelijkwaar-dig met beweegbare chromé ééngreepsmengkraan type Grohe Eurodisc of gelijkwaardig
- ingebouwde danpkap met filter, breedte 60 cm, via re-circulatie met kookstofilter (lenende te kunnen voldoen aan de opgelegde EPB-reglementering)
- ingebouwde vitrokeramische kookplaat (4-zones), type SIEMENS met restwarmteaanbuiding per zone.Tiploets-bediening
- ingebouwde microgolfoven, type SIEMENS
- ingebouwde traditionele heteluchtoven, type SIEMENS
- ingebouwde ruime koelkast met vriesvak + diepvries-compartiment, type SIEMENS
- ingebouwde vaatwasmachine, 3 programma's, type SI-E-MENS

Voor de appartementen 1.1, 2.1, 3.1, 4.1 bedraagt de par-ticuliere handelswaarde van keukenmeubilair en toestellen 35.000 EUR (incl. BTW en plaatsing).

Voor het appartement 5.1 bedraagt de particuliere handels-waarde van keukenmeubilair en toestellen 50.000 EUR (incl. BTW en plaatsing)

4.6. Kasten en badkamer/douche meubilair

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

Corpus, legplanken en fronten zijn uitgevoerd in hoog-waardig melamine. Verschillende kleuren en motieven zijn standaard voorzien. De korse kanten van de fronten zijn afgewerkt met kunststof afbording. Het meubellabel is uit-gevoerd in lamineaat.

Badkamer: lavabomeubel, breedte volgens plan.

- Het geheel omvat een maatmeubel met keuze tussen: Een uitvoering met 1 ingebouwde lavabo t.w.v. 2500 EUR incl. BTW en plaatsing
- Een uitvoering met 2 ingebouwde lavabo's t.w.v. 3500 EUR incl. BTW en plaatsing

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 stijpleidingen worden uitgevoerd in PE.
- De afvoeren en valbuizen worden in PE, PVC of gelijk-waardig uitgevoerd (zie 2.6 rioleringen) en heb- ben een aangepaste diameter om correcte afwatering te verze-keren.
- Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de ko-per verrekend.

De warmwaterbereiding gebeurt via de warmtepomp zoals later omschreven.

4.8. De sanitaire toestellen

Toilet:

- Hangtoilet in hoogwaardig porselein voorzien van soft-cbse.
- Geruisarm spoelrandloos model.
- Handwasbakje in apart toilet met koudwaterkraan chroom Type Gessi of gelijkwaardig. Handdoekdrager of haakje en toilethouder chroom voorzien van design sifon.

- Wandspiegel
- Opm.: handwasbakje en spiegel zijn enkel voorzien in het alzonderlijk toilet (niet in badkamer)

- Badkamer:
- Ligbad acryl afmetingen volgens plan met ingebouwde afvoer, mengkraan chroom met handdoucheset chroom. Model ideaal standaard of gelijkwaardig.
- Tub in composiet model Ideal Evo of gelijkwaardig. Af-metingen volgens plan.
- Douchesysteem en douche deur/glazen wand volgens plan in helder glas.
- Lavabo: per lavabo een chromé ééngreepsmengranen (type Gessi of gelijkwaardig), ingebouwd in het meubel-label.

- Berging
- Toevoer dubbele dienskraan en afvoer voorzien voor wasmachine.
- Droogkast verplicht met inwendige opvangbakje.

4.9. Elektrische inrichtingen

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitge-voerd 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 tellerplaatje elektriciteit (of in de inkom op gelijkvloers). De installatie wordt gekleurd door een erkend controle-organi-sme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoering besproken worden met de installateur en nits verrekend worden uitgevoerd afhankelijk van de uit-eindelijke keuze van de klant.

- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaai-schappij.
- Aard van de stroom: Alle elektrische componenten en aansluitingen dienen compatibel te zijn met de be-staande elektrische infrastructuur van het gebouw. De opdrachtgever stemt de uitvoering af op de ter plaat-se beschikbare voedingsspanning, faseconfiguratie en aansluitcapaciteit.
- Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen. Voorzien van verdeelcombinen voor de gemeene delen en de af-sparumenten. De installatie omvat onder meer de distri-buteleidingen in de gemeene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift.
- De lichtpunten in de gemeene delen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdeto-catoren op minuterie ingesteld.
- De individuele verdeelborden met automatische zekerin-gen en differentieelschakelaars van de privatieve leiding-en bevinden zich in de apartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillen-de lichtpunten en contactdozen. Een tweevoudig urta-riel is van toepassing volgens het elektrisch plan.
- Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, witkleurig en van een modern design, type NIKO ORIGINAL of ge-lijkwaardig.
- De installatie bevat geen armaturen in de privatieve de-len.
- Armaturen en noodverlichtingsarmaturen zijn wel voor-zien in de gemeenschappelijke delen en worden ge-plaatst volgens de vigerende voorschriften.
- Het appartement is voorzien van een basis domoticasys-teem, voorzien van touchscreen. Uiteraard wordt geko-zen voor een 'open' systeem waarbij er voldoende uit-breidingsmogelijkheden zijn: o.a. sturen vanop afstand/ smartphone van verwarmingsstelsiem, gordijnen, toe-rangscontrole videofoonstelsiem, alarminstallatie,....

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

Living:

2 lichtpunten aan plafond te bedienen met 2 schakelaars

- 6 stopcontacten op plinthoogte
- 1 stopcontact teledistributie/telefonie
- 1 stopcontact 2XUTP
- 1 digitale kamerthermostaat met klok

5. BIJKOMENDE GEGEVENS

Kuiken:

- 1 lichtpunt onder hangkasten voor led-armaturen met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt enkele richting aan plafond met 1 schakelaar
- 4 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 microgolven
- 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de dampkap (incl. bediening f!ep)

WC:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 stopcontact op plintheogte
- 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensate-type)
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentiële schakelaar(s) met dubbel opbouw stopcontact via kabelgoot
- verdeelpunt per appartement voor teledistributie (met optioneel te plaatsen versterker) en telefoon.
- elektrisch aansluitpunt voor verlichtingsunit

Badkamer:

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

Nachthal/nkomhal :

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

Per slaapkamer:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt voor teledistributie/telefoon

Terrassen:

- 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 parldfoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden.

- Teledistributie en telefoon: het buizenmet 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 ter zake zullen ondernemen.

- 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 brandveer
- elektrische aandrijving van de brandraam is voorzien
- de kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik met de ruhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributie maatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus vanaf de dag van de voorlopige oplevering van de gemene delen.

Binnenlift :

- appartement 5,1 wordt voorzien van een aparte binnenlift, type Gytec of Verolift, of gelijk.

4.10. Verwarming met warmtepomp

Per woongegeheheid wordt een individuele verwarmingsinstallatie voorzien op basis van een geothermische warmtepomp aangesloten op een gemeenschappelijk BEOVELD. De installatie wordt ontworpen op basis van een gegarandeerde binnentemperatuur in de circulatieruimten van 18°C, in de lebruimte van 22° C, in de badkamer van 24° C en in de slaapkamers van 20° C bij een buitentemperatuur van -10° C.

De warmteafgifte in de ruimtes wordt voorzien door middel van vloerverwarming (met uitzondering van de berging) of vlakke plaatstalen lage-temperatuur radiatoren zoals bepaald door de aannemer sanitair/CV.

Badkamer en douche kamer(s) worden uitgerust met een elektrische handdoekradiator van het type Vasco Iris of gelijkwaardig. In de algemene delen wordt geen verwarming voorzien.

De digitale kamethermostaat is programmeerbaar voor dag- en nach regime en is op alstand bedienbaar over het internet.

Verwarming en EPB-regelgeving

Bij de bespreking en keuze van de verwarmingsinstallatie dient steeds rekening gehouden te worden met de geldende EPB-regelgeving, zodat het vooropgestelde energiepeil behouden blijft.

De door Goethals Promotor aangestelde technici en leveranciers en installateurs beschikken over de nodige kennis om de kopers hierin correct te begeleiden en adviseren. De koper verbindt zich ertoe om zich voldoende te informeren omtrent de gekozen installatie, opstelling en eventuele gevolgen voor het EPB-verslag. Een foutieve keuze, wijziging of afwijkende opstelling kan aanleiding geven tot een ongunstig EPB-resultaat en/of eventuele boetes opgelegd aan de eigenaars door de bevoegde instanties.

Goethals Promotor kan bijgevolg niet aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgen van keuzes of wijzigingen die door de koper werden gevraagd of uitgevoerd en die een negatieve invloed hebben op het EPB-verslag of de EPB-eisen.

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, meublering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ...

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 af- gevaardigde 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 verzekeringspolis en onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontplofing, blksminslag, 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. Tenjarige 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 gemeenschappelijke 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 zullen voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen of gedoozaamheden. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeboetsstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende kasten, beneubeling, 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 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.

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 detailsplannen 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 vereisen van de architect meer bepaald verduijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringsmijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, overmacht, esthetiek.

6.4. Ereloon van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De ereloon van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze ereloon behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle versieringen of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper. Iedere koper - ruller 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 (elektricitel - 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 verrekkeningen 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 bouwteksten zijn ten laste van de eigenaars.

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 die toegebracht wordt te vroeglijge 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 inbezitting 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 grondtracaties, de notariële kosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat en de bouwteksten
- kosten vermeld onder punt 6.5. Tellers
- gemeenschappelijk materieel zoals vulniscontainers en kuisgerief
- de eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper vóór de oplevering van het privaat, 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.

6.16. BTW

Het lastenboek werd nakeken aan 21% BTW.

EEN NIEUWE OF TWEEDE THUIS



PROJECTONTWIKKELAAR



Nijverheidslaan 76, 9250 Waasmunster
+32 52 38 14 00 | info@goethalspromotor.be

INFO & VERKOOP



Driehoeksplein 1, 8300 Knokke-Heist
+32 50 61 18 30 | info@deva.be