feromall
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

COMFORTABEL WONEN IN KNOKKE IN RESIDENTIE

Feronia II

RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

Feronia II
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

RESIDENTIE FERONIA IS DE GEDROOMDE LOCATIE VOOR LEVENSGENIETERS

In de exclusieve badstad Knokke ontwikkelt Vestio Residentie Feronia II op de Jozef Nellenslaan 127. De ligging is top, op wandelafstand van het prachtige winkelcentrum en slechts op 100 meter van het rustige “Albertstrand”.

WAT MAAKT DEZE RESIDENTIE ZO BIJZONDER?

Ontwikkelaar Vestio: Het huidige pand op de Jozef Nellenslaan wordt volledig afgebroken waarna de residentie heropgebouwd wordt in een hedendaagse stijl. De 14 gloednieuwe wooneenheden, waarvan twee ruime duplex penthouses, worden ongetwijfeld een streling voor het oog. De oppervlaktes van de appartementen variëren van 91m² tot een fraaie 160m².
Elk appartement heeft een ruime en open leefruimte met schuiframen die naadloos aansluiten op een zuidgericht terras. Zodoende kunt u maximaal genieten van de zon.

© Studio Claerhout

Feronia II
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

KNOKKE IS GEEN ONBEKEND TERREIN VOOR VESTIO!

Ontwikkelaar Vestio: Nee dat klopt. Knokke is voor ons een echte thuishaven. Wij realiseerden in deze exclusieve badstad al tal van projecten op toplocaties. Andere actuele projecten zijn Coin d'Or, op de hoek van de Zeedijk – Het Zoute en de Zandstraat, residentie Esmeralda, gelegen aan het Casino en de Jozef Nellenslaan en Seaflower, op het Lichttorenplein. Denk bijvoorbeeld ook aan de architecturale parel Valois op de Zeedijk en residentie Vuurtoren, ook gelegen op het Lichttorenplein. Knokke blijft erg aantrekkelijk bij het publiek, niet louter fiscaal met 0% gemeentetaks, maar mede dankzij de luxueuze omgeving, de mooie natuur en de ontspanningsactiviteiten in de buurt. Ook residentie Feronia II is ideaal gelegen om te genieten van alles dat Knokke en omgeving te bieden heeft.

TOPLOCATIE MET TAL VAN ACTIVITEITEN IN DE BUURT

Residentie Feronia II ligt op een absolute toplocatie. De appartementen liggen vlakbij het bruisende stadscentrum, maar ook vlakbij het strand. Of u nu zin hebt in een wandeling langs de zeedijk, een fietstochtje tot aan natuurgebied 'Het Zwin', een namiddag flaneren door de winkelstraten of een aperitief in een hippe strandbar, het kan allemaal. In de zomer geniet u ook van talrijke concerten of optredens op wandelafstand. Wonen in Knokke voelt 24/24 als vakantie.

VLOTTE BEREIKBAARHEID MET DE AUTO EN OPENBAAR VERVOER

Residentie Feronia II is erg vlot bereikbaar met de auto.
50 meter van het appartement bevindt zich de Meerlaan met veel parkeergelegenheid. Via de Elizabethlaan rijdt u ook snel de stad uit richting verbindingswegen naar (Zee)Brugge, Gent of andere steden.
Op amper 1 kilometer afstand bevindt zich een halte van de kusttram, die u in geen tijd van Knokke naar elke grote kuststad brengt.
Het station van Knokke is gelegen op amper 1,5 kilometer.
U kunt dus makkelijk een uitstapje maken naar het historische Brugge of het hippe Gent. Er is zelfs een rechtstreekse verbinding naar onze hoofdstad Brussel.

CULINAIR GENIETEN NAAST DE DEUR

Knokke is een echte culinaire hotspot. Wilt u uren tafelen, zoekt u een gezellige bistro of hebt u zin in een snelle lunch? Knokke heeft het allemaal, voor alle smaken en naar ieders budget. U kunt kiezen uit gezellige restaurantjes, hippe foodbars en zelfs culinaire sterrenzaken.

SPORT EN ONTSPANNING IN KNOKKE

Ook wanneer u op zoek bent naar sport en ontspanning, bent u in Knokke aan het juiste adres. Bent u gepassioneerd door watersport of gaat u graag paardrijden op het strand? Dan is deze exclusieve badstad de ideale locatie. Golffans leven zich uit in Royal Zoute Golf Club, één van de mooiste en oudste golfterreinen van Europa gelegen midden in het duinengebied. U kan ook kiezen voor een partijtje tennis op één van de 29 gravel terreinen van Royal Zoute Tennis Club. Op 150 meter van residentie Feronia II beleeft u onvergetelijke avonden in het Casino van Knokke, tijdens befaamde events en internationale festivals.

© Toerisme Knokke Heist

feronia II
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

ONTWIKKELAAR

Vestio® staat voor 'Vangronsveld & Somers, thuis in ontwikkeling'. Onze expertise? De realisatie van residentiële vastgoedprojecten op toplocaties in het binnenland en Knokke. De aankoop en verkoop van een vastgoed project is geen alledaagse gebeurtenis. Vestio® wilt u dan ook in de eerste plaats optimaal informeren. Als klant voelt u zicht onmiddellijk thuis bij Vestio®, van bij het eerste contact. Alle stukjes van de puzzel vallen mooi samen: professionele kennis, een door perfectie gedreven team en vooral een passie voor vastgoed. Onze experts loodsen u resoluut door het complexe landschap van de hedendaagse vastgoedmarkt. Met Vestio® maakt u gegarandeerd de beste vastgoedkeuze!

vestio
VESTIO.COM
011 800 000

Feronia II
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

ARCHITECTUUR

LUC DE BEIR + ARCHITECTEN

Innovatie en creativiteit worden hoog in het vaandel gedragen bij Luc De Beir + Architecten. De perfecte mix tussen functionaliteit en esthetiek: dat is sinds de start in 1999 het ultieme doel van het architectenbureau, in elke tak van de diverse activiteiten. Het plusteken in de naam verwijst naar de onmiskenbare meerwaarde die het bureau biedt. De kennis en kunde van het hechte team beïnvloedt dan ook al meer dan vijftien jaar zichtbaar het architecturale landschap van Knokke-Heist en ver daarbuiten. De appartementsgebouwen van Luc De Beir + Architecten springen in het oog en stralen een stijlvolle, elegante en eigentijdse klasse uit. Tevens wordt aan het energetische aspect het nodige belang gehecht.

COMFORTABELE APPARTEMENTEN EN EXCLUSIEVE DUPLEXEN MET DIVERSE INDELINGEN

Residentie Feronia II biedt 14 luxueuze en comfortabele nieuwbouwappartementen aan. Er worden 4 appartementen te koop aangeboden. U kan kiezen uit appartementen met twee of drie slaapkamers, met een oppervlakte tussen 95 m^2 en 113 m^2. Of gaat u voor één van de 2 exclusieve duplex penthouses. Met 160 m^2 en maar liefst vier slaapkamers, beantwoorden deze droomappartement perfect aan de wensen van iedereen die op zoek is naar luxe en ruimte. De penthouses hebben een enorme open leefruimte met aansluitend terras waardoor de hele benedenverdieping een mooi, open en lichtgevend geheel vormt. Er zijn diverse indelingen mogelijk. Zo kan u uw (2de) thuis volledig op uw wensen afstemmen. Wat u ook kiest, u bent zeker van een moderne woonplaats op een toplocatie met een mooi zuidgericht terras. Elk appartement heeft in de kelder ook een privé bergruimte.

Feronia II
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

HAAL EEN FRISSE NEUS OP UW MOOIE TERRAS

U kunt de gezonde zeelucht opsnuiven vanop uw eigen terras. Vanuit de ruime woonkamer loopt u zo uw zonovergoten terras op. De terrassen zijn gebouwd uit natuursteen met glazen balustrades en worden afgewerkt met details in aluminium. Dankzij de zuidelijke oriëntatie kan u onbeperkt van de zon genieten met het geruis van de golven op de achtergrond.

EEN MODERNE EN HEDENDAAGSE ARCHITECTURALE PAREL

Luc De Beir + Architecten wordt geassocieerd met moderne architectuur. Er wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de gevel werd gekozen voor een prachtige lichte natuursteen hetgeen het gebouw een strak en modern uitzicht geeft. De appartementen baden in licht dankzij de grote schuiframen die een subliem gevoel van ruimte creëren.

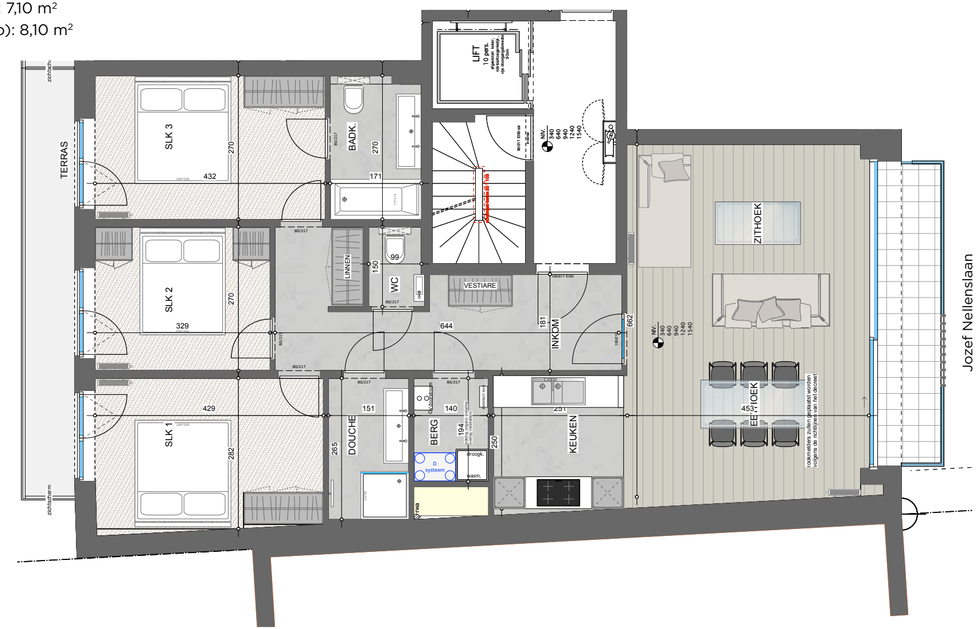
ONBEPERKT VAN
DE ZON GENIETEN
MET HET GERUIS
VAN DE GOLVEN OP
DE ACHTERGROND

Feronia II
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

Appartement 1.1

VERDIEPING 1

Aantal slaapkamer: 3
Opp. app (bruto): 113,10 m²
Opp. terras voor (bruto): 7,10 m²
Opp. terras achter (bruto): 8,10 m²

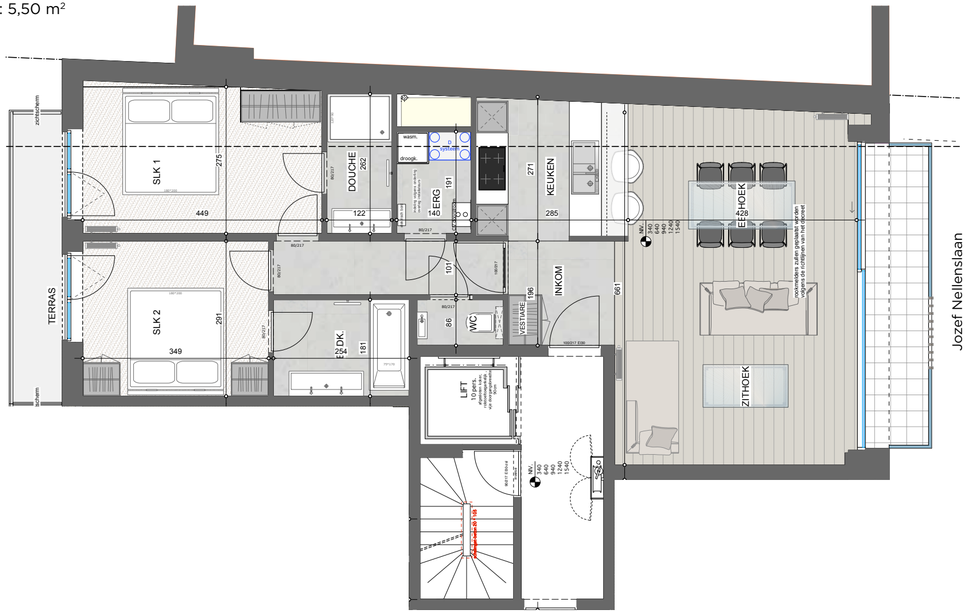


Jozef Nellenslaan

Appartement 3.2

VERDIEPING 3

Aantal slaapkamer: 2
Opp. app (bruto): 95,50 m²
Opp. terras voor (bruto): 7,10 m²
Opp. terras achter (bruto): 5,50 m²

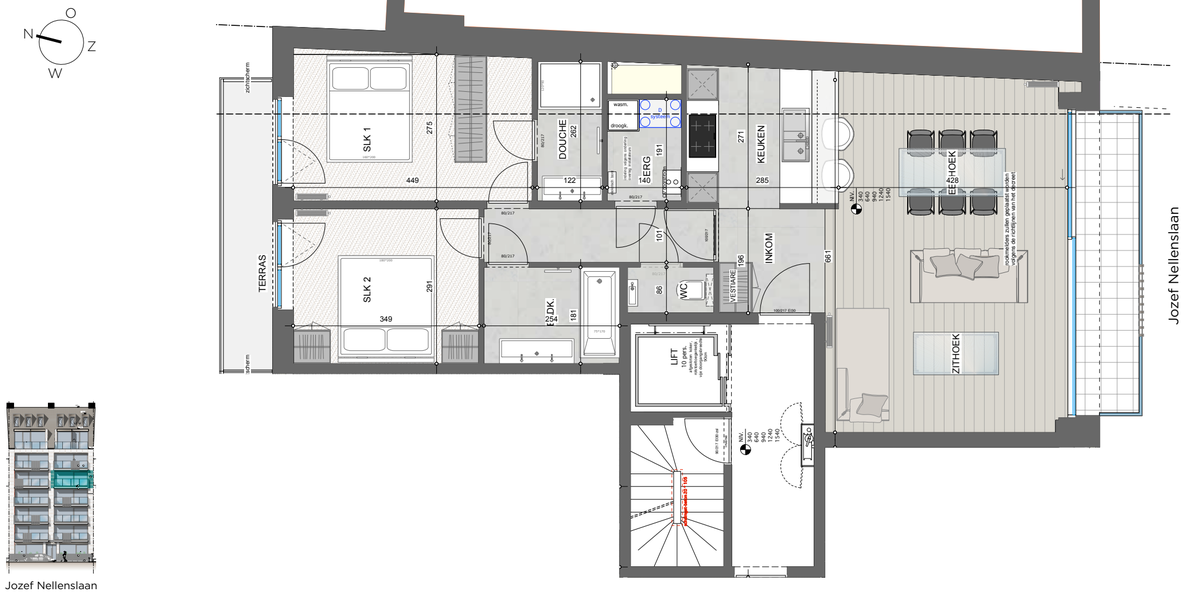


Jozef Nellenslaan

Appartement 4.2

VERDIEPING 4

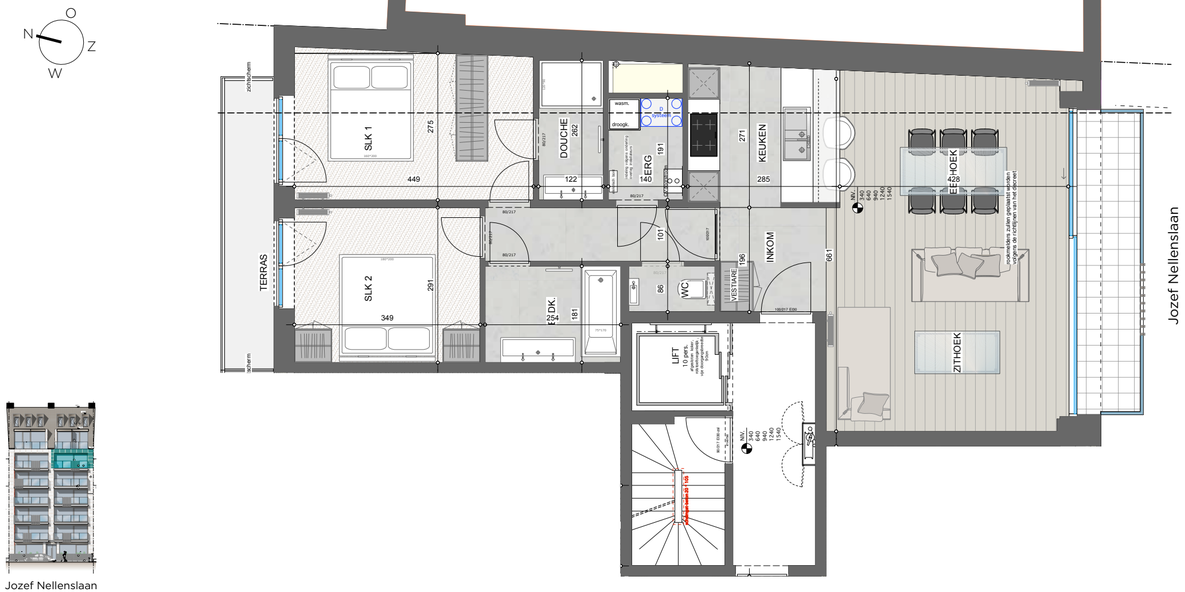
Aantal slaapkamer: 2
Opp. app (bruto): 95,50 m²
Opp. terras voor (bruto): 7,10 m²
Opp. terras achter (bruto): 5,50 m²



Appartement 5.2

VERDIEPING 5

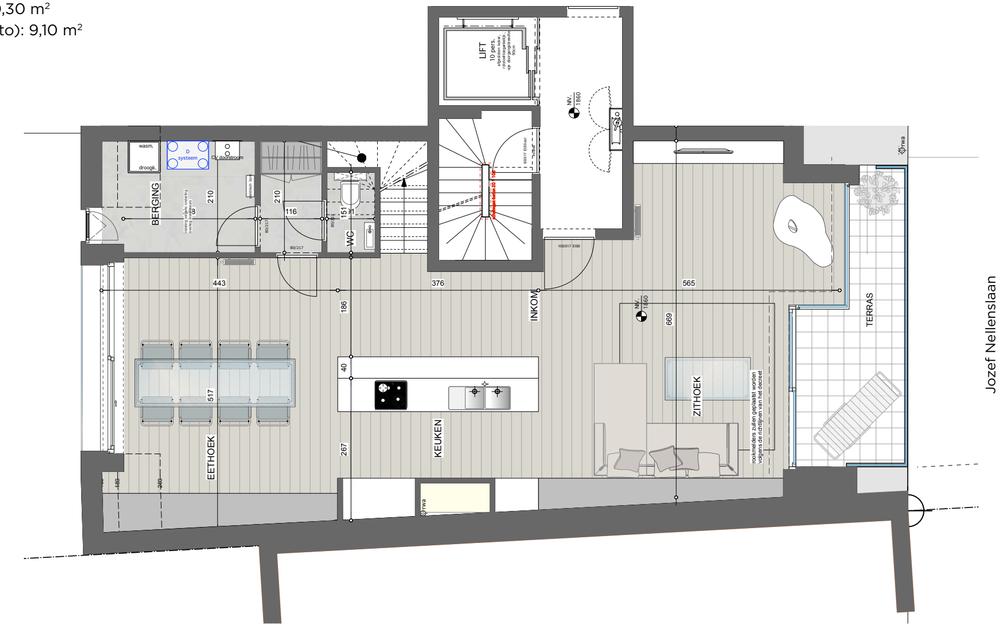
Aantal slaapkamer: 2
Opp. app (bruto): 95,50 m²
Opp. terras voor (bruto): 7,10 m²
Opp. terras achter (bruto): 5,50 m²



Appartement 6.1

DUPLEX - VERDIEPING 6

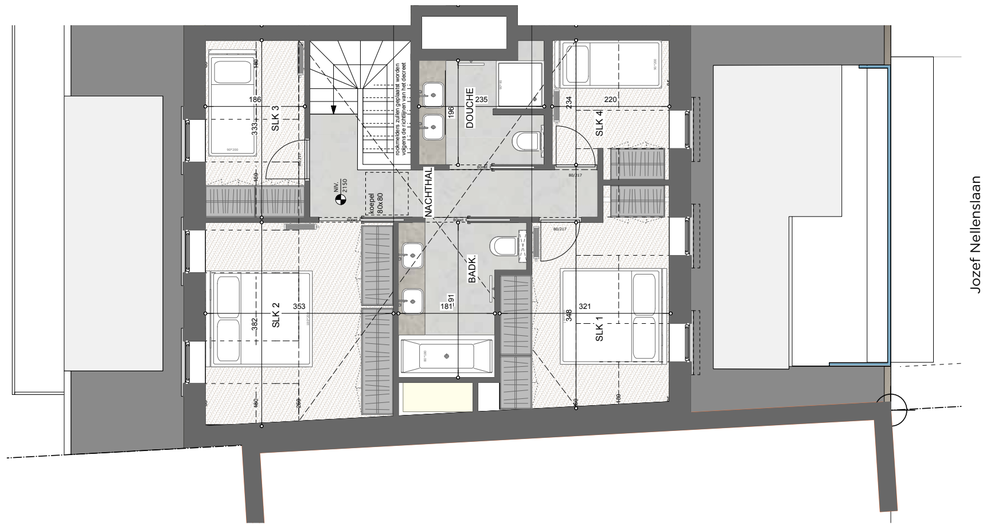
Aantal slaapkamer: 4
Opp. app (bruto): 160,30 m²
Opp. terras voor (bruto): 9,10 m²



Jozef Nellenslaan

Appartement 6.1

DUPLEX - VERDIEPING 7

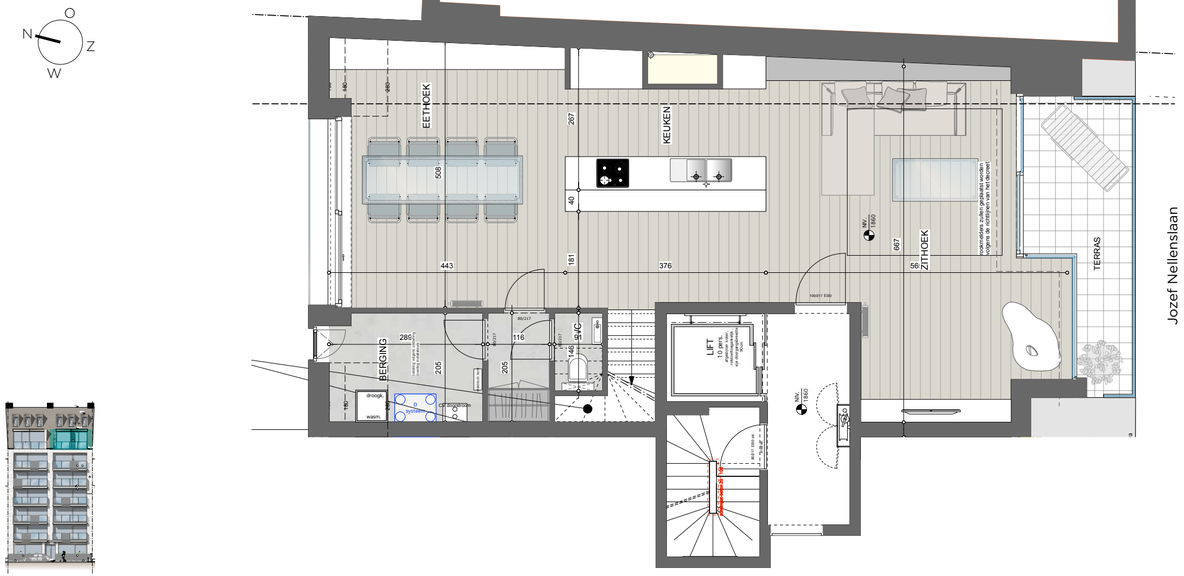


Jozef Nellenslaan

Appartement 6.2

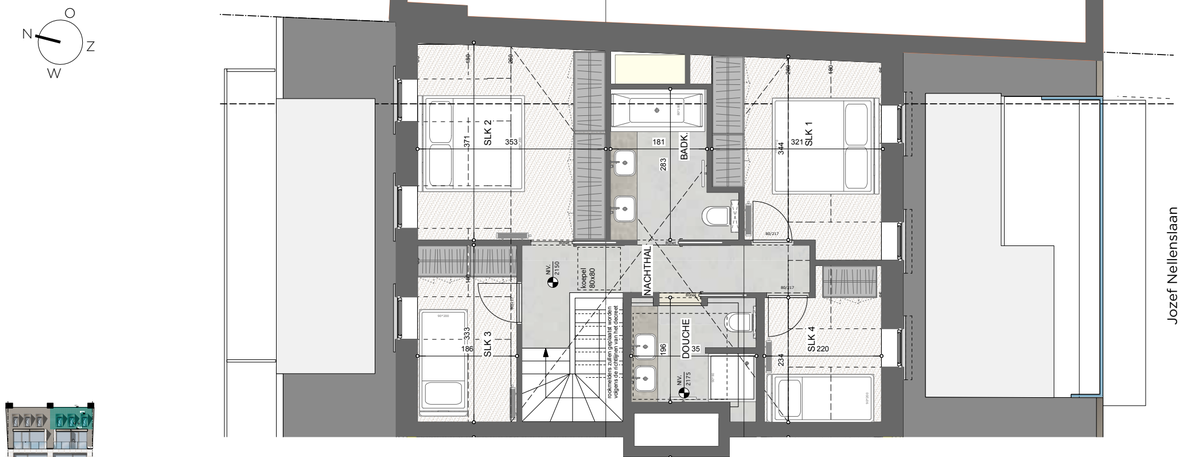
DUPLEX - VERDIEPING 6

Aantal slaapkamer: 4
Opp. app (bruto): 157,90 m²
Opp. terras voor (bruto): 9,10 m²



Appartement 6.2

DUPLEX - VERDIEPING 7



Lastenboek

I. ALGEMEEN

Voorwerp van de aanneming

De aanneming omvat de studie (beschrijving, opmeting en prijsbepaling), het opmaken van de plannen en de uitvoering van de ruwbouw en alle voltooiings- en uitvoeringswerken voor het bedrijfsklaar oprichten.

Zijn in de aanneming begrepen

a) De voorbereidende werken, onderscheidingsmetselwerken, slopingswerken, enz.
b) De grond-, fundering- en rioleringswerken
c) De ruwbouw en voltooiingswerken
d) De technische installatie van sanitair, brandbeveiliging, centrale verwarming, elektriciteit en de studies van deze
e) Alle vervoer, leveringen en bijkomstige werken, niets nagelaten noch uitgezonderd, voor het volledig afwerken van het gebouw en zijn omgeving
f) De studies en het opmaken der plannen van stabiliteit

Peilingen en grondonderzoek

De peilingen en de grondstudie zullen uitgevoerd worden op basis van de inlichtingen, medegedeeld door het studiebureau.
Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken
De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper.

Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor.

De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas, elektriciteit en Telecom-distributie vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

II. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

1. Inrichten van de bouwplaats

De bouwpromotor zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De bouwpromotor heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwpromotor.
De voorziene en nodige afbraakwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.
Vallen ten laste van de bouwpromotor; het onderhoud van de werken tot na de voltooiing, het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

2. Grond - en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.
De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen. De uitvoering en de wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond.
Een aardingslus is voorzien onder de fundering.

3. Metsel- en gevelwerken

Alle metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.
De volgende metselwerken zijn voorzien:
- ondergronds metselwerk in betonblokken
- opgaand metselwerk in snelbouwsteen.
- niet dragende binnenmuren in snelbouwsteen
- gevelmetselwerk in natuursteen aan te duiden door het architectenbureau.

Stalen worden voorgelegd aan de VME en bij meerderheid gekozen.

Architectonisch beton

De uitspringende balkons op de achtergevel zijn elementen in architectonisch beton; materiaal, kleur en textuur volgens de richtlijnen van de architect.
Op de voorgevel zijn deze in gewone beton en worden uitbekleed met natuursteen.

4. Gewapend Beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen en ijzerborderellen, opgemaakt door het studiebureau en rekening houdende met de desbetreffende Belgische normen. De bewapening van het gewapend beton zal bepaald worden door het studiebureau van de ingenieur. De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, prédallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur. De uitvoering gebeurt in 2 fazen die een monoliet geheel vormen.

5. Rioleringen

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de voorschriften van de gemeente Knokke-Heist.
De rioleringen, inbegrepen al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels, enz., worden uitgevoerd in PVC of Polyethyleen, Benor gekeurd, met binnendoormeters gelijk aan deze aangeduid op het rioleringsplan. De bijhorigheden zullen van dezelfde diameter en van dezelfde dikte zijn als deze voor de buizen zelf.

6. Dakwerken

Hellend dak

Traditionele houten dakconstructie.
Het onderdak met isolatie is voorzien.
De dakstructuur wordt bekleed met pannen in gebakken kleideeg. Alle zichtbare delen van de dakoversteken worden bekleed met massieve, houten planchetten.
Al de regenwaterafvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in koper;

Plat dak

Op de platte daken wordt een dakdichtingsopbouw voorzien met 10-jarige garantie op volledige waterdichtheid. Onder de dichting wordt de nodige drukvaste thermische isolatie aangebracht.

Regenwaterafvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in koper.

7. Isolatie

E-peil

De Vlaamse energieprestatieregelgeving is integraal van toepassing. Het project voldoet aan alle specifieke eisen omtrent isolatie, energieprestatie en binnenklimaat (ventilatie, luchtdichtheid en oververhitting) en presteert zelfs beter, zodat een energiezuinig gebouw gegarandeerd wordt, inclusief energiecertificaat.

Volgens de geldende EPB-regelgeving zal het project een maximaal E-peil van E40 behalen.

- Akoestische isolatie
  De plaatsing van de dekvloeren gebeurt volgens het principe van de “zwevende dekvloer”.
- Thermische isolatie
  De thermische isolatie voldoet aan de EPB normen betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen.
- Vochtigheidsisolatie
  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, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit geldt voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers, voor alle slagen van de terrasdeuren en de ramen in contact met de buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

8. Pleisterwerken

De plafonds en de muren worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel of spuitplamuur, door een gespecialiseerde firma en volgens de regels van de kunst (in het wit). Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers. Het pleisterwerk op de houten dakconstructie wordt uitgevoerd op stucanet of gipskartonplaten, niet voorzien op zolders.
De muren en plafonds in de kelderverdieping (private kelders, gangen, bergingen) worden niet bepleisterd doch meegaand gevoegd (zichtbaar beton en metselwerken) en niet geschilderd.

9. Dekvloeren

Dekvloeren worden geplaatst volgens het principe van eenzwevende dekvloer, waarbij de dekvloer onafhankelijk wordt aangebracht van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidisolatie en randstroken. Deze zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.

10. Muurbekleding

Wandtegels zijn voorzien in de bad- en douchekamers
Het zijn wandtegels, formaat 30x60cm of 60x60cm, particuliere handelswaarde € 50/m², exclusief plaatsing en BTW, 1ste keus en vrij te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor. De voegen worden uitgevoerd in standaard grijs.

*Er wordt 10 m² per badkamer voorzien voor plaatsing in douche en boven badkuip. De badkuip wordt uitbekleed.

11. Vloerbekleding

De plaatsing van de items hieronder is steeds voorzien, al dan niet inbegrepen in de handelswaarde.

Parket

Parket in de living.
Leveren en plaatsen van een samengestelde parket met een toplaag van 3 mm in eik.
Handelswaarde plaatsing inbegrepen 100 €/m² , excl. BTW.

Laminaat

Voor de slaapkamers bestaat de vloerbekleding uit laminaatparket.
Handelswaarde plaatsing inbegrepen 50 €/m², excl. BTW.

Tegelvloeren

De inkom, nachthal, keuken, badkamer, douchekamer, berging op het appartement (niet in de kelder) en wc hebben een bevloering (gelijmd) met keramische tegels formaat 60x60cm.
Particuliere handelswaarde van 50 €/m² excl. BTW en excl. plaatsing.

Plinten

Bij parket zijn houten plinten voorzien.

Bij tegelvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer, particuliere handelswaarde € 10/lm, excl. BTW en excl. plaatsing. In de badkamers sluit de wandbetegeling onmiddellijk aan op de vloer (zonder plint).
Venstertabletten en deurdorpels
In alle bewoonbare lokalen, waar ramen voorzien zijn, (geen deurramen), worden raamtabletten voorzien in natuursteen of zelfde materiaal als de vloeren.
Venster- en deurtabletten in arduin, dikte 2 cm, breedte max. 20 cm, daar waar nodig
Terrassen
De terrassen zijn voorzien van een vloer in keramische terrastegels, keuze door de promotor in overleg met de architect.

12. Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren op de voorgevel zijn vervaardigd uit aluminium, kleur volgens keuze van architect..

Op de achtergevel zijn de ramen voorzien in witte PVC. PVC is immers beter bestand tegen atmosferische invloeden eigen aan kustklimaat (bv aanwezigheid van zouten).

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit.
Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren uitbekleed.
Alle buitenramen zijn minimum voorzien van een isolerende beglazing.

13. Balustrades

Balustrades aan voorgevel in veiligheidsglas in aluminium ingeklemd.
Balustrades aan achtergevel zijn spijlenbalustrades

14. Binnenschrijnwerk

In zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken te schilderen.

Binnendeuren zijn kwaliteitsschilderdeuren met tubespaanvulling zijn voorzien zijn van drie aluminium scharnieren, een slot en sleutel, een paar deurkrukken, met rozet en sleutelrozet.

De inkomdeuren van het appartement zijn veiligheidsdeuren met 5 sluitingen. Als slot is een veiligheidscilinder voorzien, met een individuele security-card, in combinatie met de inkomdeur gemene delen.

Er zijn geen kasten noch meubilair voorzien, tenzij uitdrukkelijk vermeld in onderhavig verkooplastenboek. Het meubilair op de plannen werd louter indicatief ingetekend..

15. Keuken

De particuliere handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en exclusief BTW, bedraagt 12.000 euro voor een appartement en 18.000 euro voor een duplex-appartement

16. Sanitaire installatie en toestellen

Sanitaire installatie
De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij.
De waterleidingen worden uitgevoerd in Alu VPE (vernet polyethyleen) leidingen volgens het buis-in-buis systeem. Geen enkele verbinding is gemaakt in de chape of muren (behalve aansluiting van de apparaten).
Er is een individuele waterteller voorzien voor elk appartement in het gemeenschappelijke tellerlokaal in de kelderverdieping.
Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen bevinden zich in speciaal daarvoor voorziene kokers.
De voorziene aansluitingen per appartement (warm water, koud water en afvoeren) zijn aangeduid op het technische verkoopplan per appartement.
In de nabijheid van de cv-ketel zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

Installatie per appartement (cfr. verkoopplan):
- Toilet: aanvoer koud water en afvoer aan toilet; aanvoer koud water en afvoer aan handwasbakje
- Keuken: aanvoer koud/warm water en afvoer aan spoelbak; aanvoer koud water en afvoer aan afwasmachine
- Badkamer: aanvoer koud/warm water aan lavabo; aanvoer koud/warm water en afvoer aan bad; aanvoer koud water en afvoer aan toilet (indien van toepassing)
- Douchekamer: aanvoer koud/warm water aan douche; aanvoer koud/warm water aan lavabo; aanvoer koud water en afvoer aan toilet (indien van toepassing)

Sanitaire toestellen
De sanitaire toestellen zijn deze, voorzien op de plannen.
De handelswaarde van de sanitaire toestellen inclusief plaatsing en exclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van 7.000 euro voor een appartement en 10.000 euro voor een duplex-appartement

17. Centrale verwarming-productie warm water

Ketel
De appartementen worden individueel verwarmd, door middel van een condenserende gaswandketel met directe warmwaterproductie (type doorstroom).

De warmteregeling van de ketel gebeurt automatisch door middel van een kamerthermostaat geplaatst in de leefruimte.

Radiatoren
Warmteafgifte gebeurt middels radiatoren. Bij een buitentemperatuur van -10°C zijn volgende temperaturen gegarandeerd:
- living: 22 graden
- slaapkamers: 18 graden
- keuken: 20 graden
- badkamer: 24 graden

In de bad- en douchekamer is een sierradiator tevens bruikbaar als handdoekdroger.

18. Ventilatie

Er wordt voor elk appartement individueel voorzien in een ventilatiesysteem van het type D (zgn. 'balansventilatie'). Het systeem is gebaseerd op het creëren van een evenwicht tussen aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht in het appartement.

In het toestel zijn aparte energiezuinige ventilatoren voor aanvoer en afvoer voorzien.
Vervuilde lucht wordt verwijderd via afvoerroosters in 'natte' ruimtes zoals badkamer, douche, en toilet.
Simultaan levert de groep via een kanaal dat in verbinding staat met de buitenlucht, verse lucht aan in 'droge' ruimtes zoals de leefruimte en de slaapkamers.

Voor de aanvoer van verse lucht (pulsie) worden ventilatieopeningen voorzien in de plafonds van o.a. de leefruimtes en de slaapkamers. Vervuilde lucht (extractie) wordt via de daartoe voorziene ruimte onder de deuren (speling), en vervolgens via roosters o.a. in de badkamer, douche en toilet afgevoerd. In de bergingen blijven de verluchtingskanalen en de installatie in het zicht.

Door warmteterugwinning wordt de warmte die zich in de vervuilde lucht bevindt, gedeeltelijk teruggewonnen voor het opwarmen van de verse lucht.

Belangrijk: de koper staat zelf in voor het periodieke onderhoud van het ventilatiesysteem volgens de voorschriften van de fabrikant en de installateur.

Omwille van het toegepaste balansventilatiesysteem in het appartement dient door de koper een
recirculatiedampkap gekozen te worden.

Er kunnen enkel condenserende droogkasten worden toegepast.

19. Elektriciteit

Algemeen
De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De instelling is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn, van het schommeltype in bakeliet (standaard kleur), van het merk Niko, Legrand, geruisloos type. De instelling is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen met uitzondering van het lichtpunt op de voorgevel. Een buizennet voor de aansluiting van telefoon en distributie is voorzien volgens plan. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.
Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de kelders. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.
De aansluiting en plaatsing van de elektriciteitsteller is ten laste van de koper.
Gemene delen
Verlichte drukknoppen in de gemene delen en trapzalen zijn ingesteld op minuterie met bewegingsdetector (niet in gang kelder en traphal). Een videofoon bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen, evenals de elektrische deuropener. De armaturen volgens het detailplan van de architect.
Privatieven
Living:
- 2 lichtpunten boven de eethoek bediend met 2 schakelaars
- 2 stopcontacten bediend door een schakelaar.
- 5 stopcontacten.
- kamerthermostaat.
- 1 stopcontact voor tv distributie.
- 2 stopcontacten data.

Keuken:
- 1 lichtpuntaan plafond bediend met 1 schakelaar.
- 1 lichtpunt voor indirecte verlichting onder de bovenkasten
- 5 stopcontacten voor toegewezen toestellen (kookvlak, dampkap, koelkast, vaatwasser, oven)
- 3 stopcontacten op werkbladhoogte.

Inkom:
- 1 lichtpuntbediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact.
- Videofoon-installatie volledig afgewerkt, werkend op beldrukknoppen hoofdinkom
- belinstallatie aan de inkomdeur tot het appartement

WC:
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend met 1 schakelaar

Badkamer:
- 1 stopcontact.
- 1 centraal lichtpunt aan plafond bediend met 1 schakelaar.
- 1 lichtpunt boven lavabo.

Douche:
- 1 stopcontact.
- 1 centraal lichtpunt aan plafond bediend met 1 schakelaar.

- 1 lichtpunt boven lavabo bediend met 1 schakelaar.

Slaapkamers:

Standaarduitrusting:
- 1 lichtpunt bediend met 3 schakelaars.
- 3 stopcontacten.

Supplementair in hoofdslaapkamer:
- 1 aansluitpunt met ledige buis voor tv distributie.
- 1 aansluitpunt met ledige buis voor data.

Nachthal + traphal:
- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 1 stopcontact.

Berging:
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar.
- 1 stopcontact voor de CV-ketel
- 1 stopcontact voor de woonhuisventilator
- 3 stopcontacten waarvan 1 voor wasmachine en 1 voor droogkast.
- Leiding en bedrading naar thermostaat living.
- Verdeelkast met automatische zekeringen voor alle kringen en de verliesstroomschakelaars.

Andere:

Iedere privatieve berging in de kelder wordt voorzien van verlichting en 1 stopcontact

20. Gemene delen

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een afzonderlijke interieurstudie en met aanwending van voorname materialen zoals een vloerbekleding volgens keuze architect, wandbekleding in hout, keramische tegels en decoratief schilderwerk. De liftdeuren en het traprooster (indien stalen uitvoering) worden afgewerkt met een lakverf, de plafonds met een dispersieverf wit.
De inkomhal gelijkvloers wordt tevens voorzien van een verlaagd plafond met ingebouwde verlichting. Alle armaturen gemene delen zijn voorzien. De kasten elektrische meters, het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de oproeppost videofonie, ingewerkte vloermatten, enz... worden op maat gemaakt.
De vloeren in de kelderverdieping (incl. de individuele bergingen) zijn in gepolierde beton, grijs.

Er zijn geen schilderwerken noch behangwerken voorzien in de boven- en ondergrondse privatieven, in kelders, parkings, enz...

21. Lift & trappen

Een personenlift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen..
De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en de uitrusting gebeurt volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

Alle gemeenschappelijke trappen worden uitbekleed in natuursteen. De trappen hebben ter beveiliging een stalen traprooster. De muren worden geschilderd.
In het duplex appartement wordt een betonnen trap uitbekleed in hout en een houten balustrade voorzien.

III. OPMERKINGEN

1. Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien afwijkingen tot 5% 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.

2. Lastenboeken en plannen

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

3. Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn.
Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.
Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt voor 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.

4. Erelonen van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De erelonen van de architect, de coördinatiekosten veiligheidsadviseur, de EPB-verslaggever en andere administratiekosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect,veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever..
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.

5. Tellers - taksen

Het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - gas - water -- enz...) en bouwtaksen worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.
De voorlopige aansluitingen op water, gas, elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, riolering, Telecom-distributie vallen ten laste van de koper

6. 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.
Ingeval de koper "werken in eigen beheer" laat uitvoeren, zal hij het voorziene standaardbudget terugkrijgen minus 30% (= handelswaarde -30%).

7. 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.

8. 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

9. Meubilering

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

10. Droogkast

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

feronia11
RESIDENTIE KNOKKE-HEIST

INFO & VERKOOP + REALISATIE vestio VESTIO.COM • 011 800 000