



Dé vastgoedreferentie
in Nieuwpoort en omstreken



Pelikaanstraat / Oude Veurnevaart

3 Woningen + 1 handelspand

Welkom

Euro Immo vindt het leuk u hier te ontmoeten! Hartelijk bedankt voor uw interesse in onze zaak.

De fierheid waarmee ik mij als zaakvoerder tot u mag richten, komt voort vanuit Euro Immo's transparante en klantgerichte manier van werken. Deze oprechte aanpak mag ik dagelijks ervaren sedert mijn aanstelling in 2000 en is onze prioriteit in eender welke uitdaging, naar zowel (ver)kopers als (ver)huurders toe.

Euro Immo heeft de opdracht om binnen een transactie in de vastgoedsector zo spoedig mogelijk de meest geschikte partijen samen te brengen. Daarbij is het essentieel alle betrokkenen een correcte service in combinatie met doorgedreven professionalisme te beloven.

Daarom zijn mijn medewerkers stuk voor stuk deskundigen in hun unieke tak binnen het vastgoed. Een voorbeeld hiervan is hun kennis van de alsmaar complexere wetgeving en vereisten desbetreffend. Ondanks de wisselwerking tussen verkoop, verhuur én het beheren van residenties, wordt elk domein individueel aangepakt. Dit is een sterkte en één van onze grote troeven!

Euro Immo is geen (inter)nationale keten, maar mag zich zonder blozen de expert in Nieuwpoort noemen. Wij hebben kennis van zaken en weten van wanten! In ons heeft u een aangename all-round partner gevonden. Eentje waar u als vastgoedeigenaar te rade kan op een warme en persoonlijke manier.

Met veel plezier nodig ik u uit onze brochure te ontdekken. Mocht u ondertussen vragen, suggesties of opmerkingen hebben, bent u altijd meer dan welkom om mijn collega's of mezelf te contacteren. Tot dan!

Met vriendelijke groeten,

Stefaan Dhondt

Gedelegeerd bestuurder
Euro Immo NV

stefaan@euroimmo.be

+32 (0)58 23 65 82



Dé immo-referentie in Nieuwpoort

Tevreden klanten maken ons succes. Ons team gaat dan ook ontzettend ver om onze klanten steeds in de watten te leggen.

Zo zijn we met een meerderheidsaandeel van de Nieuwpoortse verkoop in portefeuille reeds meer dan **40 jaar de referentie-makelaar** in Nieuwpoort en omstreken. En dat is geen toeval: ons team kent namelijk de lokale vastgoedmarkt als geen ander.

Onze specialisatie gecombineerd met een enthousiaste en volhardende aanpak maken van ons **de ideale partner om de verkoop van uw eigendom te behartigen**. Maak vrijblijvend kennis met de werkwijze van Euro Immo: een persoonlijke service waar u op kan rekenen.

Euro Immo in cijfers



+40
Jaar ervaring



+500
Vastgoedtransacties
per jaar



+7500
Actieve klanten



14
Gecertificeerde
specialisten

VERKOOP
VERHUUR
SYNDIC

3
Departementen



Team
Euro Immo

Residentieel wonen op de rand van Nieuwpoort met een uitstekende uitvalsbasis richting snelweg, op wandelafstand van centrum en natuurgebied.

Trots stellen we u voor aan dit kleinschalig en energiezuinig nieuwbouwproject bestaande uit 3 bel-etagewoningen voorzien van een privé binnenhuislift, plus een handels-eigendom gelegen op de hoek van de Pelikaanstraat en de Oude Veurnevaart. Alle woningen worden opgeleverd met een grote leefruimte met open keuken, 3 ruime slaapkamers, dressing, 2 wc's, douchekamer, badkamer,

berging, polyvalente ruimte en een private parkeerplaats. We kunnen gerust stellen dat dit een superieure ligging is. Zo bevindt u zich hier aan de rand van de historische stadskern, vlakbij winkels, scholen, etc.

De bereikbaarheid is eveneens top. Met de autosnelweg om de hoek en het openbaar vervoer op wandelafstand bent u in geen tijd op uw bestemming. Dit alles gecombineerd met de rust die deze uitermate groene plek u biedt.

Uniek aan deze realisatie is de nadruk die werd gelegd op kwaliteit en wooncomfort in al z'n facetten. Zo wordt er enkel gewerkt met topmaterialen en worden de woningen voorzien van moderne energiezuinige technieken.

Met een praktische indeling, veel lichtinval, grote leefruimtes én de nodige aandacht voor energie zal u hier een optimale woonkwaliteit verkrijgen, zowel binnen als buiten.

Het doordachte ontwerp van de architect gaat hand in hand met de dagelijkse behoeftes van een hedendaags gezin.

Project

3 woningen en 1 handelspand
Oude Veurnevaart 1(a)
+ Pelikaanstraat 1(a)
8620 Nieuwpoort

Bouwheer

Galle invest bv
Stationslaan 13
8620 Nieuwpoort
BE0728.870.767

Gelieve er rekening mee te houden dat de visuals in deze brochure uitsluitend ter illustratie dienen.

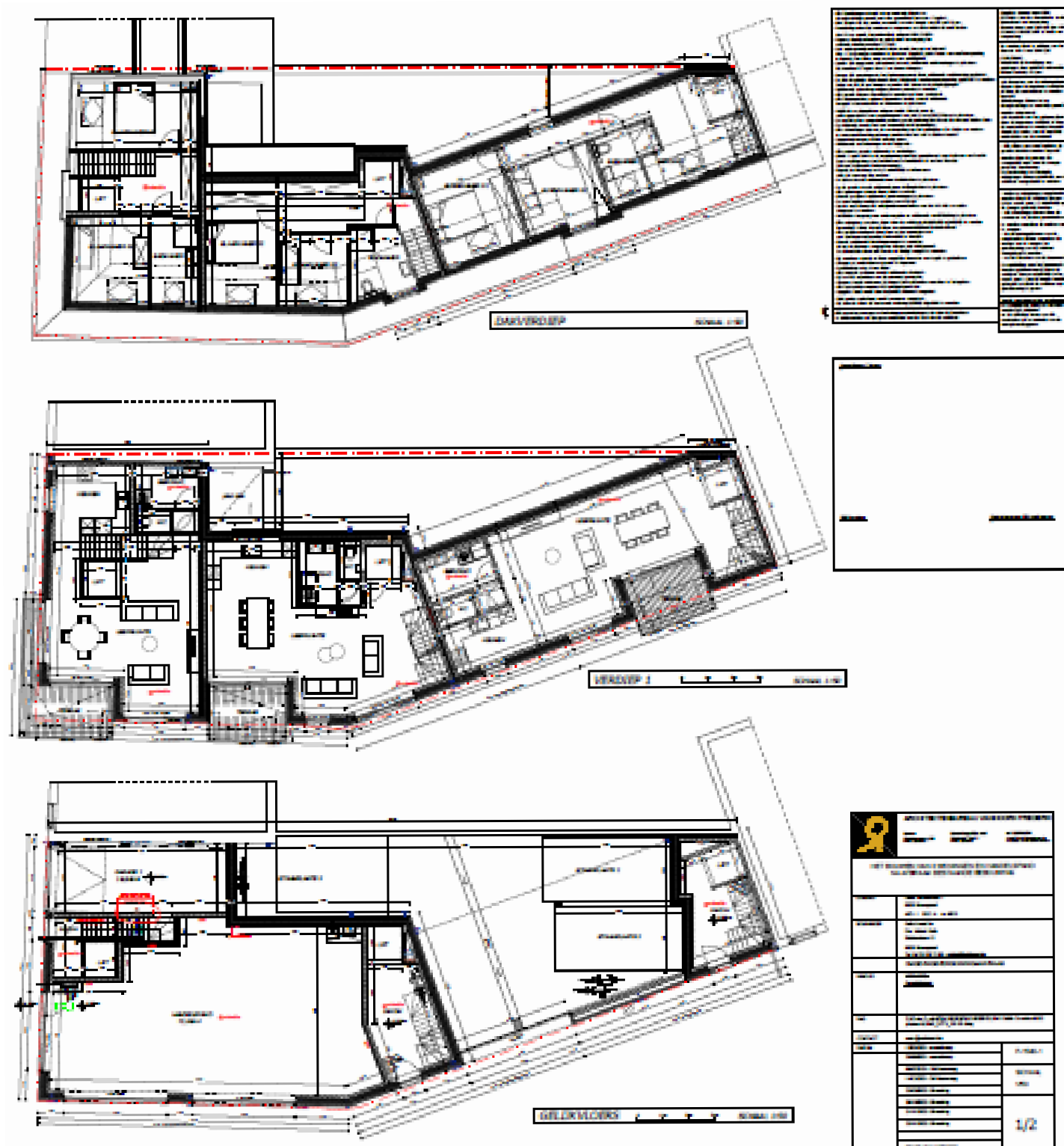
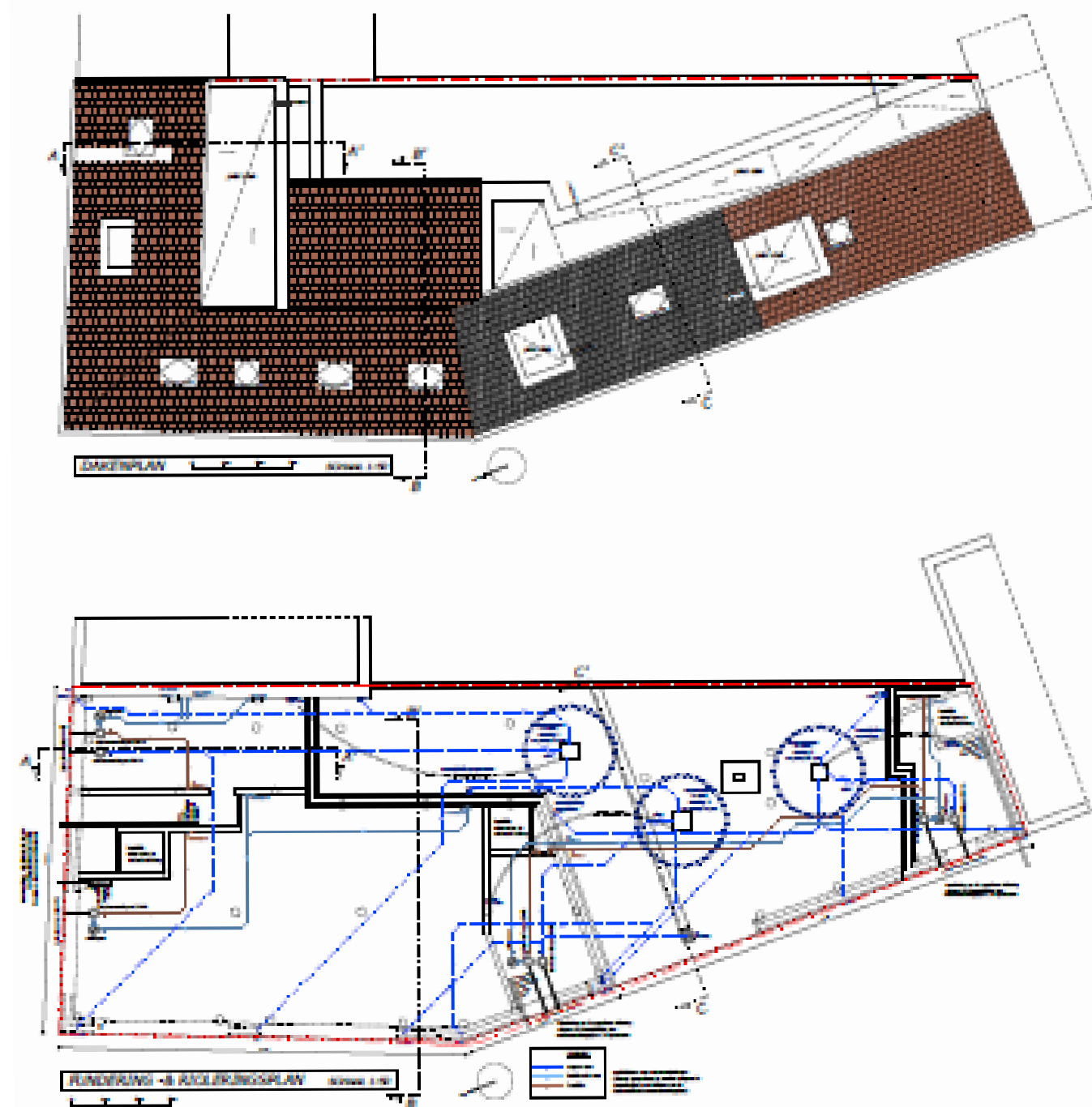


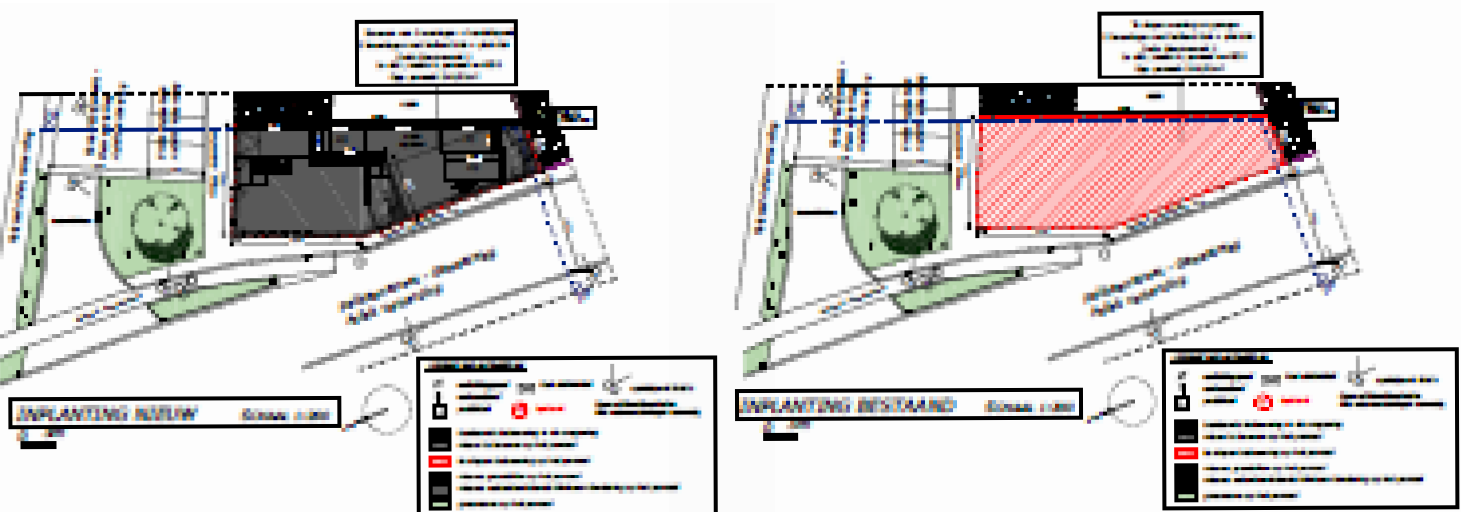
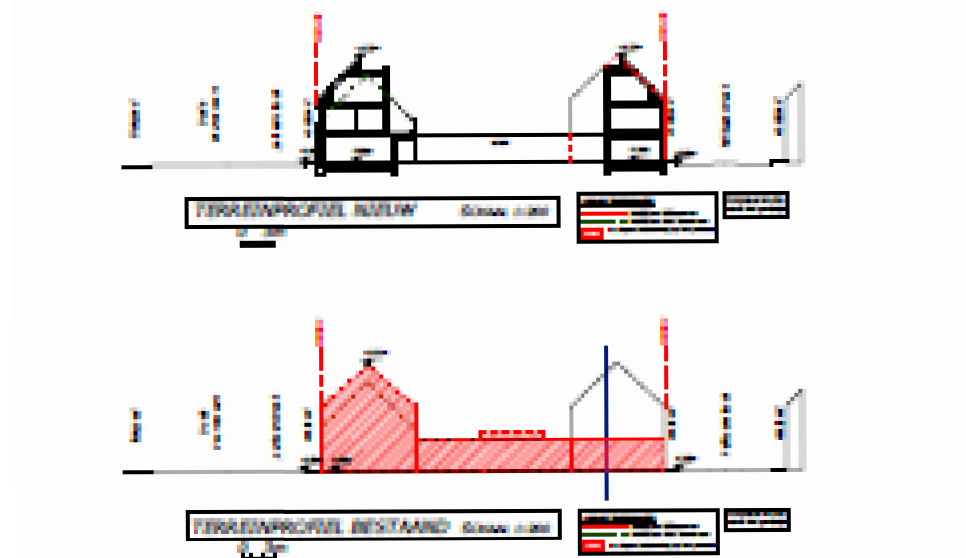
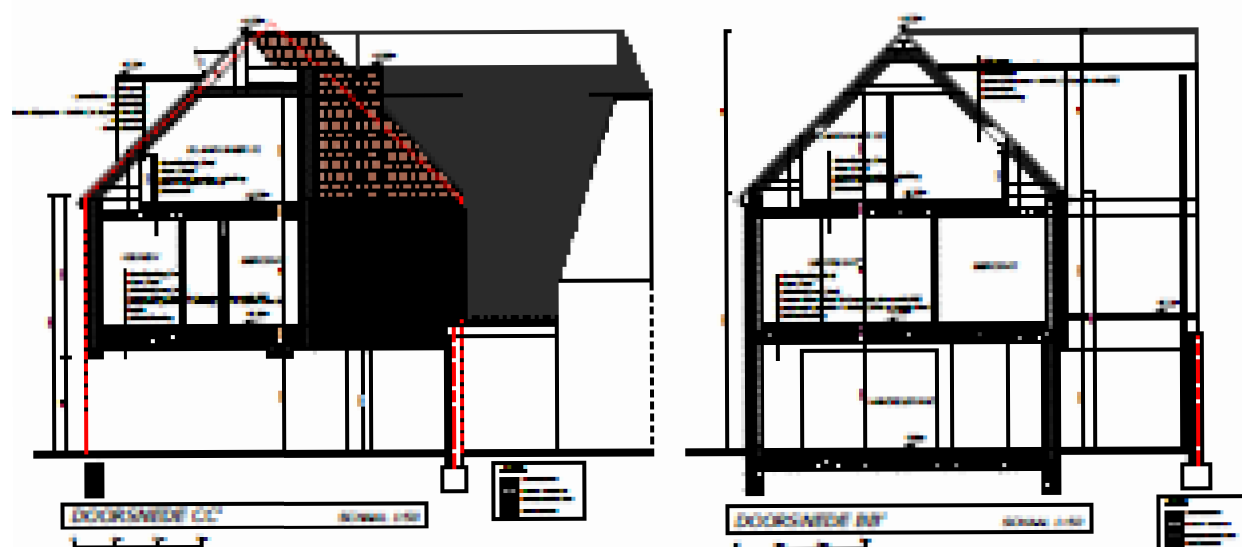
Ontdek de rust van het wonen aan de rand van Nieuwpoort-Stad, waar de zee en het groen hand in hand gaan.

Geniet van frisse zeelucht en het geluid van zeemeeuwen, zonder de drukte van het toerisme aan de kustlijn. Deze woningen bieden een unieke balans tussen landelijke sereniteit en de charme van het kustleven. Op slechts 10 minuten van het strand, ervaar je het beste van twee werelden: rust en toch het kustgevoel. Bovendien bevinden de woningen zich vlakbij het provinciaal domein 'De Koolhofputten' dat zich perfect leent voor die avondwandeling na een drukke werkdag.

Dankzij de uitstekende verbindingen met de snelwegen is woon-werkverkeer vlot en eenvoudig. Ook het openbaar vervoer is bereikbaar op wandelafstand! Met zowel kleuter-, basis- als middelbare scholen in het stadscentrum is Nieuwpoort tevens een zalige plek voor gezinnen. Wonen hier in Nieuwpoort betekent leven met het ritme van de zee, terwijl je geniet van de ruimte en natuur rondom je huis.









Inhoud

I. Ruwbouw

- 1. Beschrijving van de werken, materialen en leveringen
 - 1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats
 - 1.1.2 Diverse aansluitingen
- 1.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming
- 1.3 Funderingen
 - 1.3.1 Funderingen
 - 1.3.2 Vloerplaat op volle grond
 - 1.3.3 Ondergrondse wanden
- 1.4 Rioleringen
 - 1.4.1 Algemene bepalingen
 - 1.4.2 Septische putten
 - 1.4.3 Regenwaterputten
 - 1.4.4 Doorvoeren
- 1.5 Draagstructuur en gevels
 - 1.5.1 Metselwerken
- 1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden
- 1.7 Natuursteen
- 1.8 Gewapend beton .
- 1.9 Vloerplaten
- 1.10 Buitenschrijnwerken
- 1.11 Dakafwerking
 - 1.11.1 Platte daken
 - 1.11.2 Hellende daken
- 1.12 Isolatie
 - 1.12.1 Thermische isolatie
 - 1.12.2 Akoestische isolatie
- 1.13 Aluminium/ pvc of zink
- 1.14 Binnenrioolnet

II. Afwerking gemeenschappelijke delen (parking)

- Terreinaanleg
- Wadi
- Parkeerplaatsen

III. De afwerking van het gebouw

- 3.1 Pleisterwerken – cementering - spuitplamuur .
- 3.2 De muurbekleding (faïence)
- 3.3 Vloeren en vloerbekleding in het algemeen
 - 3.3.1 Tegelvloeren
 - 3.3.2 Plinten
 - 3.3.3 Venstertabletten + deurdorpels .
- 3.4 Glaswerken
- 3.5 Schrijnwerk
 - 3.5.1 Buitenschrijnwerken
 - 3.5.2 Binnenschrijnwerken
- 3.6 Keuken
- 3.7 De sanitaire installatie.
 - 3.7.1 Afvoerleidingen
 - 3.7.2 Leidingen voor warm en koud water
 - 3.7.3 Koud water
- 3.7.4 Sanitaire toestellen
- 3.8 Elektriciteit
 - 3.8.1 Gemeenschappelijke delen
 - 3.8.2 Woningen
- 3.9 Mechanische ventilatie
- 3.10 Telefoon
- 3.11 Radio en tv.
- 3.12 Airco en verwarming op lucht/lucht installatie

Individuele verwarming op lucht/lucht installatie. De zuinige en onderhoudsarme installatie is voorzien van een winter – en zomerstand. Beantwoordt aan de meest strikte Europese normen en vereisten.

- 3.13 De huislift
- 3.14 Schilderwerken
 - 3.14.1 Binnenwerk
- 3.15 Omgevingswerken
- 3.16 Oplevering

IV. Algemene verkoopsvoorwaarden

- 4.1 Principe
- 4.2 Plannen en tekeningen
- 4.3 Wijzigingen
- 4.4 Materialen
- 4.5 Toegang tot de werf .
- 4.6 Uitvoeringsvoorwaarden
- 4.7 Bouwtaksen/ aansluitingen op nutsvoorzieningen/ reiniging appartement
- 4.8 Ereloon architect

Algemene uitvoering

Ruwbouwwerken en afwerking van het gebouw

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en uitvoeringsdossier van ‘Architectenbureau Vanhoorn-Maeckelbergh’ uit Jabbeke rekening houdende met de stabiliteitsstudie. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemd architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

Uitvoeringsplannen

Na elke definitieve materiaalkeuze van de koper worden deze gegevens opgenomen in een definitief uitvoeringsdossier. Dit uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief.

Opmerking: Als een woning in uitvoering komt vooraleer het wordt verkocht (standaarduitvoering), kunnen door de koper, mits een meerprijs, nog wijzigingen aangebracht worden.

I. Ruwbouw

1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

Het pand wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen, de welke zo weinig mogelijk onderhoud voor de toekomstige eigenaars vragen.

1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. Publiciteit kan enkel worden toegelaten mits akkoord van de bouwheer. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

1.1.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting en abonnement(en) op water, elektriciteit, radio/T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

1.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn begrepen:

- Alle uitgravingen in het algemeen
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en het concept gelast.

1.3 Funderingen

De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

1.3.1 Funderingen

De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton, volgens de opgave van de ingenieur welke de funderingsvorm, afmetingen en samenstelling zal bepalen.

1.3.2 Vloerplaat op volle grond

Uitvoering en samenstelling bepaald door de ingenieur.

1.3.3 Ondergrondse wanden

Niet van toepassing

1.4 Rioleringen

1.4.1 Algemene bepalingen

De rioleringen worden tot aan de straat voorzien in functie van een gescheiden rioleringsstelsel. Afhankelijk van de plaatselijke toestand wordt de aansluiting op het openbaar net gescheiden of gemengd uitgevoerd. De rioleringen worden uitgevoerd in harde Benor-gekeurde pvc-buizen. Dit alles conform de stedelijke verordeningen.

1.4.2 Septische putten

Niet van toepassing

1.4.3 Regenwaterputten

Regenwaterputten met buffersysteem of volgens de stedelijke bouwverordening. Toezichtputten en onderhoudsputten zijn voorzien. Deze is voorzien van 10 000 liter.

1.4.4 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

1.5 Draagstructuur en gevels

1.5.1 Metselwerken

De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of metselwerk.

Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

De buitenzijde wordt voorzien in een parementsteen, achteraf te voegen, kleur en afwerking volgens de richtlijnen van de architect.

Het parement boven de raamopeningen wordt opgevangen door zichtbare metalen L-ijzers, gegalvaniseerd om roesten tegen te gaan. De kleur is lichtgrijs gegalvaniseerd.

De spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur is voorzien van isolatie, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur en dit conform de geldende EPB-regelgeving.

Het binnendeel der buitenmuur is opgetrokken in snelbouwblokken uit gebakken aarde. De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in snelbouwblokken of in volle/holle betonblokken, naargelang de noodwendigheid en te bepalen door de ingenieur stabiliteit. De spouw van de scheidingsmuren tussen twee woningen is opgevuld met een minerale wolplaat, die zowel akoestisch als thermisch isolerend is.

Kleur, aard en structuur van de gevelmaterialen is te bepalen door de architect.

1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden

Dragende binnenwanden

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met snelbouwstenen, achteraf met gips gepleisterd.

Niet dragende binnenwanden

Deze worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met snelbouwstenen, achteraf met gips gepleisterd.

Opmerking: Alle traditionele pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak.

De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuurwerk en wrijfwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart.

1.7 Natuursteen

Eventuele natuursteenplaten voor de dorpels zijn afkomstig van één en dezelfde steengroeve voor het volledige gebouw. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform eventuele schetsen, profielen en tekeningen.

1.8 Gewapend beton

De betonstudie gebeurt conform aan de Belgische normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden.

Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.9 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of (voorgespannen)gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

1.10 Buitenschrijnwerken

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, buitenkleur te bepalen door de architect. Alle beglaasde elementen bestaan uit thermisch super isolerende dubbele beglazing met k-waarde van 1.0 W/m2K (conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning). De ramen worden voorzien van afzonderlijk afsluitbare verluchttingsroosters conform de EPB berekening van het gebouw indien blijkt dat dit nodig is. Kleur en afwerking te bepalen door de architect.

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn wijzigbaar. Indien dit nog niet besteld is.

1.11 Dakafwerking

1.11.1 Platte daken

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud. Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen is eigen aan platte daken en kan geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

1.11.2 Hellende daken

Het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in Europese Douglas Pine, Epicia of gelijkaardig. De dakbedekking met pannen uit gebakken aarde volgens de voorschriften aangebracht op latwerk met onderdak en isolerende spijkerflensdekens. Soort en kleur van de pannen volgens de keuze van de architect.

1.12 Isolatie

1.12.1 Thermische isolatie

Vloeren tussen de verdiepingen:

- Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie.
- Op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping om de warmteverliezen naar de onderliggende grond op te vangen.
- Boven de dakplaat of in de dakstructuur van de dakverdiepingen.

Spouwmuren

De gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met aangepaste isolatie. Hellende daken
Tussen de houten spanten of kepers worden spijkerflensdekens met aangepaste diktes aangebracht conform de geldende EPB-regelgeving.

1.12.2 Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de ‘vlottende deklaag’. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatie gelegd. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

1.13 Aluminium/ pvc of zink

De zichtbare afvoerbuizen en goten voor het regenwater worden uitgevoerd in aluminium/pvc of zink met aangepaste diameter. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de waterdichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

1.14 Binnenrioolnet

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een normale lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

1.15 Terrassen

Terrassen:

Uitgevoerd door de vloerplaat door te laten lopen, rondom geïsoleerd en afgewerkt met gevelmetselwerk en/of gevelpaneel. Het terras vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud. Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen is eigen aan platte daken en kan geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

De terrasafwerking wordt uitgevoerd in terrasbetegeling. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect.

Leuningen:

Leuningen uit aluminium of inox, kleur te bepalen door te architect.

II. Afwerking gemeenschappelijke delen (parking)

2.1Terreinaanleg

In de aankoopprijs is de terreinaanleg voorzien. Galle Invest bv zorgt voor het nivelleren van het terrein (met behoud van de bestaande niveaus) en het aanleggen van de parking in waterdoorlatende betonklinkers of andere. (Conform de bepalingen vermeld in de bouwvergunning).

De toegang tot de parking wordt afgesloten door middel van een elektrisch bedienbare schuifpoort voor de eigenaars van de staanplaatsen zal 1 afstandsbediening voorzien zijn. Voor elke staanplaats en een wachtbuis voorzien waar elektriciteit en/of water voorzieningen kunnen later voorzien worden er staanplaats.

III. De afwerking van het gebouw

3.1 Pleisterwerken – cementering – spuitplamuur

De muren en de plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.
Opmerking: Alle pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuurwerk en -wrijfwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart.

Het handelspand zal niet voorzien worden van bepleistering.

3.2 De muurbekleding (faience)

De muurtegels zijn faiencetegels met verglaasd oppervlak. De voegen worden standaard uitgevoerd in witte kleur. Er is een vrije keuze van faiencetegels met een handelswaarde van 89,14 €/m² inclusief plaatsing (exclusief BTW).

Afwijkende handelswaarden en/of uitvoeringen worden in meer verrekend.

• Handelswaarde: tot 40,00 €/m² excl. plaatsing, excl. Btw.

Detailering:
Douchezona tot op een hoogte van 2,50m
Er is geen muurbetegeling voorzien in het toilet en in de keuken.

3.3 Vloeren en vloerbekleding in het algemeen

3.3.1 Tegelvloeren

Voor de keuze(s) van de bevoering(en) en diverse materialen zal één van onze medewerkers, U contacteren ten einde afspraken hier omtrent te maken.

Voor de woningen:
Voor inkomhal, keuken, toilet, berging, badkamer, leefruimte, slaapkamers:
• Volle keramische vloertegel
• Handelswaarde: 50,50 €/m² incl. plaatsing excl. Btw, (handelswaarde zonder plaatsing 40,00 €/m² excl. Btw gebaseerd op tegels 60/60 in normaal verband geplaatst evenwijdig met de muur, de plinten hebben een handelswaarde van 17,80 €/lm incl. Plaatsing, excl. btw).
• De voegen worden standaard uitgevoerd in grijze kleur

Wanneer door de klant duurdere en/of grotere vloertegels, parket, muurtegels, plinten, enz. gekozen worden, zal dit het onderwerp uitmaken van een prijsverrekening, gepaard gaande met een meerprijs voor de plaatsing. Voor deze verrekening wordt een offerte opgemaakt door de bouwheer en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper.

De aannemer en plaatser van de bevoeringen bepaalt eventuele posities van uitzettingsvoegen volgens de regels der kunst. Zelfs bij doorlopende vloertegels zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk, deze bevinden zich meestal in de deuropeningen. Hierdoor kunnen volle doorlopende tegels onderbroken worden.

De gekozen bevoeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van de woning.

Bij laminaatbevoering en parket wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de totale uitdrogingsperiode van de chape.

Wanneer de klant de bevoering niet laat uitvoeren en enkel de chape laat plaatsen wordt enkel de handelswaarde van de bevoering verrekend en dit volgens punt 4.3 van de algemene verkoopsvoorwaarden van dit lastenboek.

3.3.2 Plinten

In de badkamers stuiten de faiencetegels onmiddellijk op de vloer.
Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in keramiek en hebben een voorziene handelswaarde van 17,80€/lm incl. Plaatsing, excl. Btw.

3.3.3 Venstertabletten + deurdorpels

Venstertabletten bij ramen met schoot zijn niet voorzien.

3.4 Glaswerken

Een heldere dubbele isolerende beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de woningen en handelspand. Warmtegeleidingscoëfficiënt van 1.0 W/m²K. Dikte in functie van de grootte van het chassis.

De soort beglazing kan variëren afhankelijk van de EPB-berekening van de woning. (De k-waarde blijft echter altijd 1.0 W/m²K.)
Verkooplastenboek Project Oude Veurnevaart 1
Galle Invest bv, Stationslaan 13 8620 Nieuwpoort 22

3.5 Schrijnwerk

3.5.1 Buitenschrijnwerken

Zie punt 1.10

3.5.2 Binnenschrijnwerken

De binnendeuren zijn schilderdeuren met deurkozijnen en omlijstingen in MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in inox of gelijkwaardig.

Het deurvlak wordt gecontroleerd op het perfect sluiten en functioneren.

Handelswaarde: 365.00 € excl. BTW per deur geleverd en geplaatst

De trap naar de verdiepingen is vervaardigd uit beton(trap gelijkvloers woning 1) en/of onbehandeld Rubberwood met houten leuning

3.6 Keuken

In de woning is een standaard keuken voorzien met een particuliere handelswaarde van 10 976 euro (exclusief BTW.), te kiezen bij de keukenleverancier gecontracteerd door de bouwheer voor dit project.

Bij deze keukenleverancier zal volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op de plannen of visualisaties zijn illustratief.

- Keukenkraan inbegrepen

3.7 De sanitaire installatie

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

3.7.1 Afvoerleidingen

Worden uitgevoerd in PE-kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

3.7.2 Leidingen voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in VPE-leidingen volgens het buis-in-buis systeem.
Warm water productie:

De warm waterproductie gebeurt door middel van de verwarmingsketel op elektriciteit.

3.7.3 Koud water

De waterbedeling gebeurt met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

3.7.4 Sanitaire toestellen

U wordt gecontacteerd om volgens uw specifieke wensen de opstelling van de sanitaire toestellen uit te werken. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen sanitaire toestellen. De aanduidingen op de plannen en visualisaties zijn illustratief. Van de sanitaire toestellen zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen (en technische documentatie) van alle toestellen. De gekozen sanitaire toestellen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van de woning of handelspand. Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor bijkomende leidingen en plaatsing.

De keuze van de koper wordt op een uitvoeringsplan aangebracht en wordt na ondertekening definitief. Er wordt een dubbel dienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

Elke woning beschikt over een waterteller en gevoed door een eigen leiding.

Volgende leidingen zijn standaard voorzien:

- Spoelbak in de keuken: warm + koud
- Voeding voor centrale verwarming: koud
- WC: koud
- Dienstkraan voor wasmachine: koud
- Bad of douche: warm + koud
- Lavabo: warm + koud
- Afvoer voor wasmachine
- De nodige terugslagkleppen op de waterleiding worden geplaatst conform de reglementen van de nutsmaatschappij.

Er is een budget van 25 823.91 € per badkamer voorzien voor de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen, btw inbegrepen.

Volgende leidingen zijn standaard voorzien:

- WC (type hang – wc)
- Badkamermeubel met enkele lavabo
- Ligbad of douche (excl. Wand)
- De bijhorende kranen

3.8 Elektriciteit

Algemeen:

Algemeen verdeelbord compleet met automatische smeltveiligheden voor de verschillende circuits en 2 verliesstroomschakelaars. Alle bedradingen worden ingewerkt in de muren. Voor niet-bepleisterde gedeeltes (garage) worden de buizen in opbouw geplaatst.

De volledige installatie is geaard door middel van een koperen lus (cfr. Funderingen) en dit voor alle toestellen die volgens de wetgeving moeten geaard zijn.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen.

Huisaansluitingen op de nutsleidingen (water, elektriciteit, riolering), TV en telefonie, en keuringen zijn steeds ten laste van de koper. Aansluitingen zijn ook ten laste van de koper. De EAN-nummers (aansluiting) voor elektriciteit worden rechtstreeks op naam van de kopers gezet.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

3.8.1 Gemeenschappelijke delen

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.
Parking: 1 lichtpunt + armaturen bediend door bewegingsschakelaar(s)
De elektriciteitsvoorzieningen van de elektrische toegangspoort zullen verdeeld worden onder de eigenaars van de parkeergelegenheden op de binnenkoer.

3.8.2 Woningen

- Inkom:

1 Buitenpost videofonie

1 Voeding elek.deurslot

2 Verlichte drukknop op timer

2 Lichtpunten

1 Rookmelder bat. 10 jaar

1 Betonplex teller

1 25D60

1 Aardingsonderbreker, vob 16, equipotentiaalverb., vob 10

6 EXVB 4x10

13 XVB 4x10
- Berging:

1 Verdeelkast, diff, aut, minuterie

1 Lichtpunt

1 Enkelp.schakelaar

1 Stopcontact

1 Stopc CV

1 Stopc ventilatiegroup

1 Stopc wasmach.

1 Stopc droogkast

Kabelgoot met deksel wdk 100x230 wit

Wc: 1 Lichtpunt

1 Enkelp.schakelaar

- Leefruimte - gang:

3 Lichtpunten

1 Wisselschakelaar met controlelampje lichtpunt lift

1 Drukknop voor timer (lichtpunt gelijkvloers)

2 Wisselschakelaar

3 Enkelpolige schakelaar

1 Dubbelpolige schak.met controlelampje terras

1 Wandlichtpunt .terras

1 Dubbelstopc

4 Enkelstopc

1 RJ11 telefoonstopc

1 RJ45 aansl TV

1 R+TV coax aansl.

1 Voeding thermostaat

1 Binnenpost video

1 Rookmelder
- Keuken:

1 Centraal lichtpunten

1 Voeding lichtpunt onder keukenkasten

2 Enkelpolige schakelaar

1 Kookplaat aansluiting

1 Stopc oven

1 Stopc microwave

1 Stopc vaatwasmachine

1 Stopc koelkast

4 Enkel stopc

1 Stopc dampkap
- Traphal:

2 Lichtpunt

1 Wisselschakelaar

1 Kruisschakelaar

1 Enkel stopc

1 Rookmelder

1 Voeding xvb 3g4 lift
- Slaapkamer 1:

1 Lichtpunt

1 Enkelpolige schakelaar

3 Enkel stopc
- Slaapkamer 2:

1 Lichtpunt

1 Enkelpolige schakelaar

2 Enkel stopc
- Badkamer:

2 Lichtpunt

1 Dubbelpolige schakelaar

1 Enkel stopc
- Buiten:

1 Lichtpunt

1 Stopcontact

Alle aanpassingen zijn mits verrekening mogelijk.

De installatie omvat:
_ polykristalijne zonnepanelen type 3200 Wp
1 centrale omvormer type sma sunny boy 3.0
1 automaat 20 A in de zekeringskast in te bouwen
1 geijkte kWh teller type monofasig digitaal in de zekeringskast in te bouwen

Het totale vermogen bedraagt: 400Wp

3.9 Mechanische ventilatie

Elke woning is aangesloten op een mechanisch ventilatiesysteem type D, geplaatst volgens vigerende regels en code van goede praktijk. De motor is van het geluidsarme type, het buizenet wordt uitgevoerd in de benodigde diameters volgens een door de aannemer voorgelegde studie. Horizontale verbindingen worden uitgevoerd in flexibele buizen. Terugslagkleppen worden geplaatst waar nodig.

De ventilatieventielen worden uitgevoerd in witte kunststof.

Volgende lokalen zijn aangesloten op het systeem: keuken, wc en badkamer, leefruimte, slaapkamers, berging.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

3.10 Telefoon

In iedere woning wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet in de living uitgevoerd.

3.11 Radio en TV

In iedere woning bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in de living.

3.12 Airco en verwarming op lucht/lucht installatie

Individuele verwarming op lucht/lucht installatie. De zuinige en onderhoudsarme installatie is voorzien van een winter – en zomerstand. Beantwoordt aan de meest strikte Europese normen en vereisten.

De apparatuur zal van een gekend merk zijn en geplaatst worden door een gespecialiseerde firma.

3.9 Mechanische ventilatie

3.13 De huislift

De lift is conform de recente Europese normering inzake veiligheid en snelheid. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken:

- Aard van de bediening: verdiepingsdrukknoppen met verklikkerlichtje
- Liftdeuren kooi: draai of schuifdeur
- Telefoon: telefoonverbinding is voorzien.
- Noodverlichting
- De lift is gekeurd vóór de indienststelling door een erkend organisme.

3.14 Schilderwerken

3.14.1 Binnenwerk

De liftdeur is afgelakt in een ralkleur.

De kleur wordt door de architect bepaald, of door de klant indien dit nog mogelijk is.

In de privé delen zijn géén schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken, waaronder ook plamuurwerk en schuurwerk aan bepleisterde wanden, verlaagde plafonds, enz. dienen door de koper voorzien te worden.

3.15 Omgevingswerken

De toegang tot de parkeerplaatsen zal aangelegd worden naar vorm, kleur en materiaal bepaald door de architect.

Deze omgevingswerken worden uitgevoerd van zodra de toestand van de werf dit toelaat en in functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de woningen.

3.16 Oplevering

De woningen en handelspand worden bezemschoon opgeleverd, verwijdering van puin en afval.

IV. Algemene verkoopvoorwaarden

4.1 Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- De notariële basisakte.

4.2 Plannen en tekeningen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door Galle Invest bv, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties zijn enkel illustratief en ten titel van inlichting.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt 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 verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falend of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers. De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect.

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

4.3 Wijzigingen

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt. De wijzigingen die aan de korte technische beschrijving of binnen-indeling van de woningen en handelspand op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in de woning en handelspand mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking.

Wijzigingen zullen ereloonverrekeningen van de architect en eventueel ingenieur tot gevolg hebben, gerekend in regie volgens administratief bedrag van 65 euro/uur. (Exclusief BTW) Alle wijzigingen worden met de dossierbeheerder besproken, waarna een uitvoeringsplan wordt opgemaakt en ter ondertekening wordt opgestuurd. Pas na ontvangst van het voor akkoord ondertekende uitvoeringsplan wordt de wijziging definitief. Dit uitvoeringsplan moet in het bezit zijn van de dossierbeheerder minstens één maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar minstens een maand voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning of handelspand, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van de woning of handelspand beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Tussenkomsten voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Indien materialen of werken uit de aanneming gelicht worden heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost en een winstderving van 25% aan te rekenen op het te verrekenen bedrag.

IV. Algemene verkoopvoorwaarden

4.1 Principe

4.4 Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

De aandacht van de kopers 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, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect ontwerp en/of uitvoering, noch de ingenieur of de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

4.5 Toegang tot de werf

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

4.6 Uitvoeringsvoorwaarden

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heirkracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enz. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz.) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden(verlengen) de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

4.7 Bouwtaksen/ aansluitingen op nutsvoorzieningen/ reiniging appartement

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief;
- •Bouwtaksen en wegenistaksen;
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen;
- Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water- en elektriciteitsleverancier zijn niet inbegrepen en worden pas na de voorlopige oplevering van het privaatief door de koper aangevraagd;
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bvb water en elektriciteit, TV, radio, telefoon) en straatriolering;
- De verlichtingstoestellen en eventuele zonneweringen van de privatieve delen
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

4.8 Ereloon architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. Eventuele aanpassingen aan privatieven zijn wel te verrekenen met de koper van het privaatief.

Opmerkingen

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Gedaan te op/...../.....

voor akkoord,	voor akkoord,
de bouwheer,	de koper







Tot binnenkort!

Als dé vastgoedreferentie in Nieuwpoort en omstreken willen wij meer dan graag met u aan de slag!

Contacteer ons gerust en geheel vrijblijvend. Wij garanderen een efficiënte samenwerking met veel enthousiasme en persoonlijke betrokkenheid.

Vele groeten van het Euro Immo-team



Filip Van de Casteele
filip@euroimmo.be
+32 (0)477 77 37 77



Michael Dasseville
michael@euroimmo.be
+32 (0)484 38 40 26

U bent ook steeds
welkom op ons bureau.



Vind ons
centraal gelegen,
te Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort



Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort België

verkoop

+32(0) 58 23 65 82

verkoop@euroimmo.be

© Euro Immo NV behoudt alle rechten van deze uitgave. Niets uit deze uitgave mag gekopieerd of gereproduceerd worden zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Alle gegevens zijn illustratief en niet bindend.

