



Dé vastgoedreferentie
in Nieuwpoort en omstreken



15 luxe-appartementen Residentie Sephir

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

Aan de kust van Lombardsijde verrijst Residentie Sephir, een eigentijds woonproject dat licht, ruimte en zee samenbrengt in een harmonieus geheel.

Deze nieuwe residentie omvat vijftien stijlvolle en energiezuinige appartementen, ontworpen met oog voor comfort, elegantie en duurzame kwaliteit. De strakke architectuur met grote raampartijen laat het daglicht overvloedig binnenstromen en creëert een open, luchtige sfeer waarin het aangenaam leven is.

Elke woning beschikt over een lichtrijke leefruimte met open keuken, een zongericht terras en een doordachte indeling die naadloos aansluit bij de noden van vandaag. De afwerking kan volledig worden afgestemd op uw persoonlijke voorkeur, van de vloeren tot het keukenwerkblad. Dankzij de toepassing van moderne technieken en duurzame materialen geniet u van een laag energieverbruik en een optimaal wooncomfort.

Het project krijgt extra uitstraling door de aanleg van een nieuw plein dat de buurt nieuw leven inblaast. Autostaanplaatsen zijn inbegrepen, zodat comfort en gemak hand in hand gaan. Met prijzen **vanaf € 220.000** en de mogelijkheid om aan **6% BTW** te kopen, is Residentie Sephir niet alleen een stijlvolle woonkeuze, maar ook een verstandige investering in kwalitatief kustvastgoed.

Gelegen in een rustige en groene omgeving, op korte afstand van zee, winkels en openbaar vervoer, biedt Residentie Sephir een unieke combinatie van ontspanning en bereikbaarheid. Hier vindt u een plek waar het leven op adem komt, zonder dat u aan comfort hoeft in te boeten.



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

Project

15 luxe-appartementen
Residentie 'SEPHIR'
Dorpsplein 18-20
8434 Middelkerke-Lombardsijde

Bouwheer

ZELUS REAL ESTATE bv
Albert I Laan 234
8620 Nieuwpoort

Correspondentieadres

EURO IMMO
Albert I laan 234
B- 8620 Nieuwpoort
tel. + 32 58 23 65 82

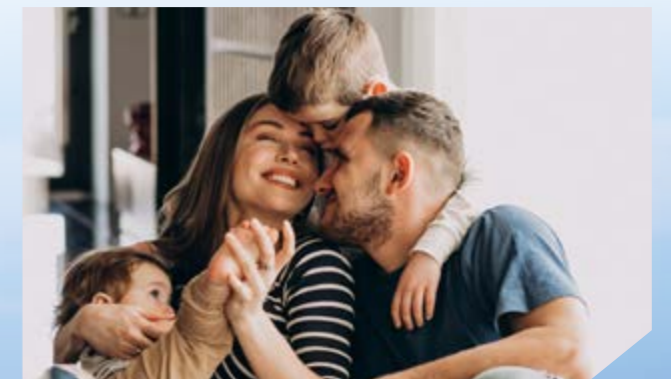


Ontdek het rustige wonen in Lombardsijde, waar de zee en het groen elkaar ontmoeten.

Deze charmante kustgemeente biedt een unieke balans tussen ontspanning en comfort. Op wandelafstand van het strand geniet u van de typische kustsfeer: een frisse ochtendwandeling door de duinen, een fietstocht langs de polders of simpelweg genieten van de zon en de zilte zeelucht.

Lombardsijde vormt een ideale woonomgeving voor wie de rust van de kust zoekt zonder in te boeten aan bereikbaarheid. De buurt is rustig en kindvriendelijk, met lokale winkels, scholen en horecazaken vlakbij. Dankzij de uitstekende verbindingen met de kusttram, openbaar vervoer en de nabijheid van belangrijke verbindingswegen bent u in een mum van tijd in Middelkerke, Nieuwpoort of Westende.

De omgeving krijgt bovendien een nieuwe dynamiek dankzij het plein dat naast Residentie Sephir wordt aangelegd. Hier woont u in een omgeving waar natuur, comfort en kwaliteit samenkomen.





Appartementenoverzicht

APPARTEMENTEN

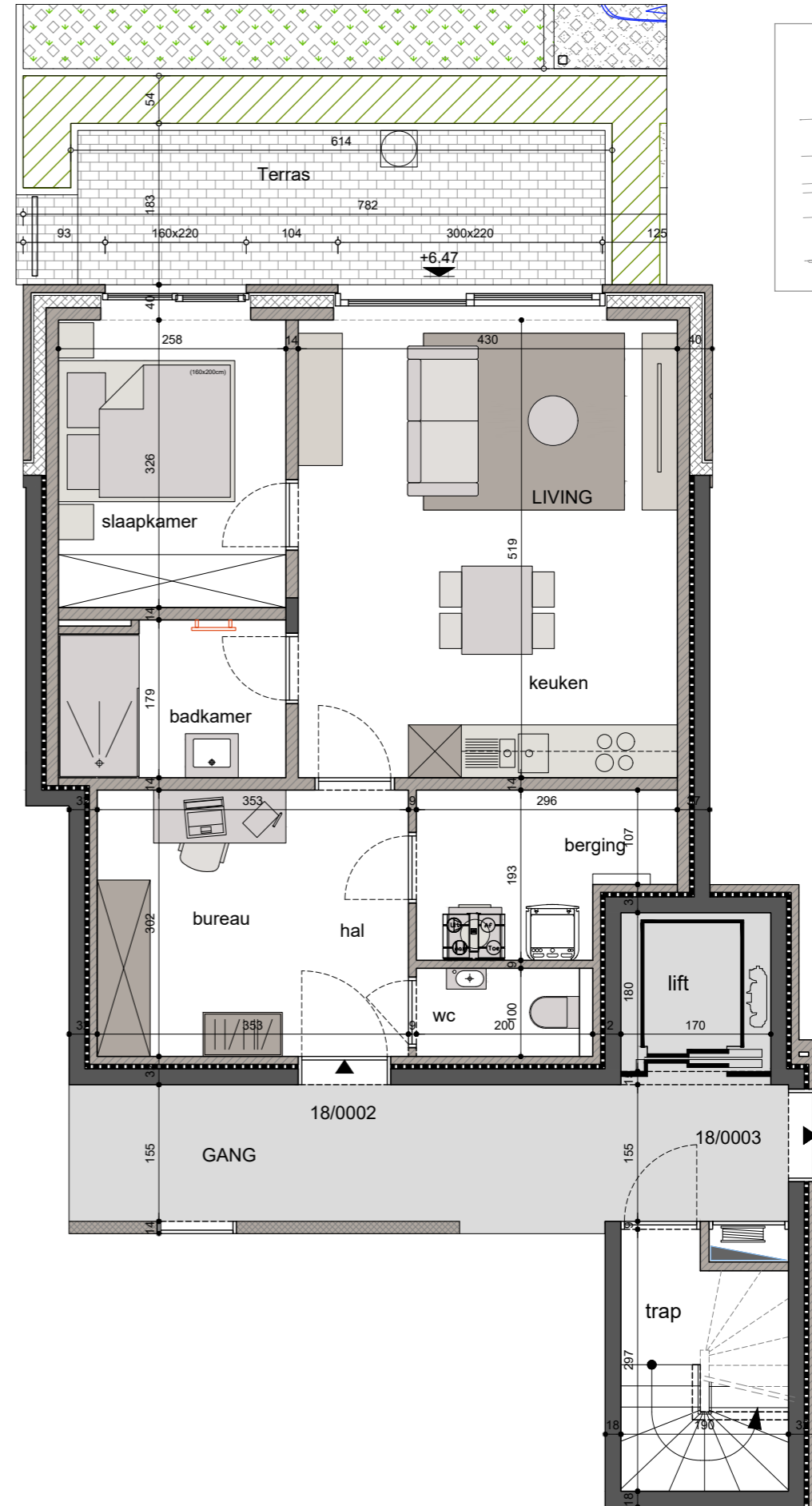
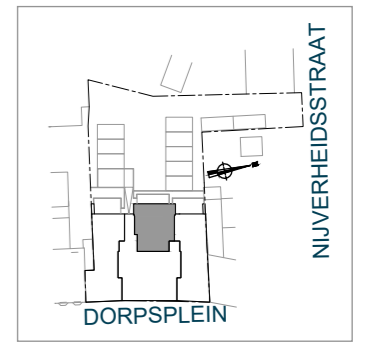
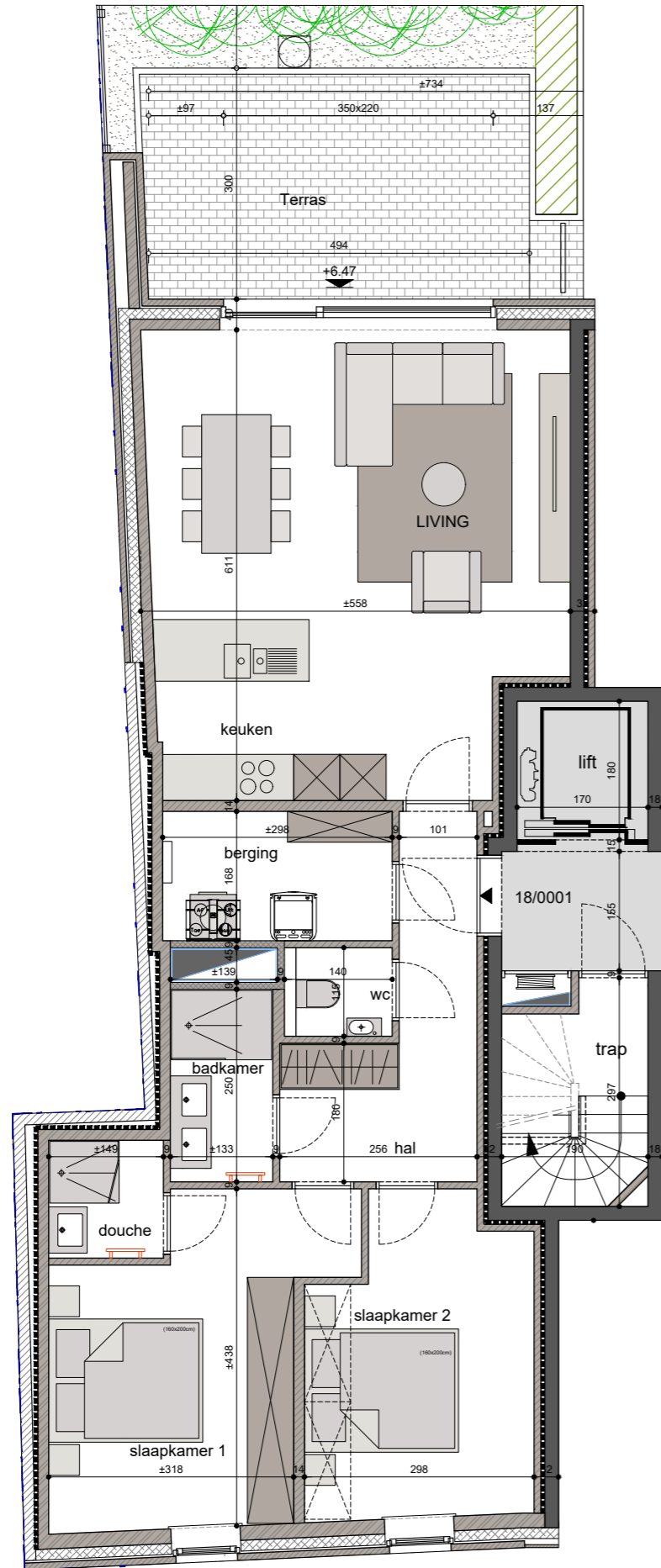
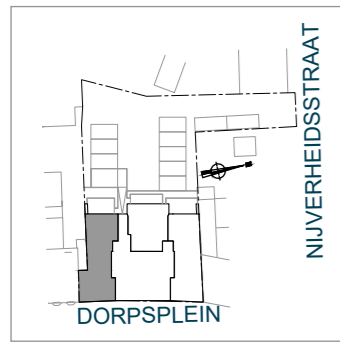
Appartement 18/0001	12
<i>Gelijkvloers, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0002	13
<i>Gelijkvloers, 1 slaapkamer + bureau</i>	
Appartement 18/0003	14
<i>Gelijkvloers, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0101	15
<i>1^e verdieping, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0102	16
<i>1^e verdieping, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0103	17
<i>1^e verdieping, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0104	18
<i>1^e verdieping, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0201	19
<i>2^e verdieping, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0202	20
<i>2^e verdieping, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0203	21
<i>2^e verdieping, 2 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0204	22
<i>2e verdieping, 2 slaapkamers</i>	

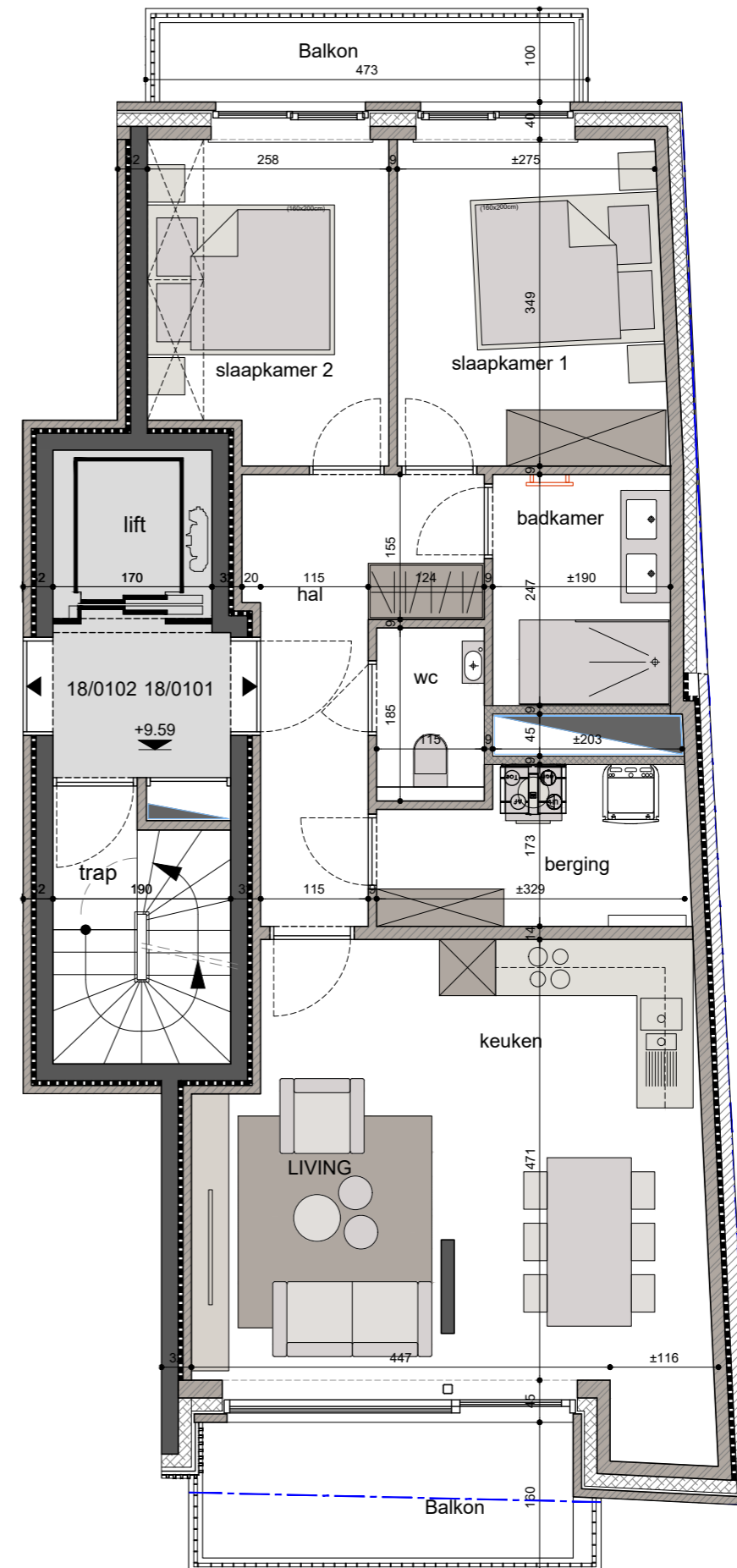
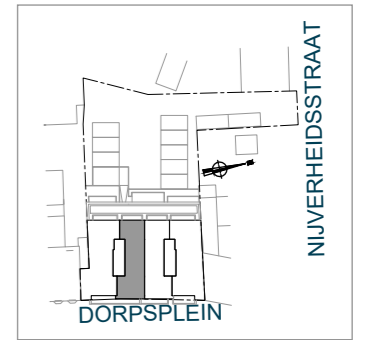
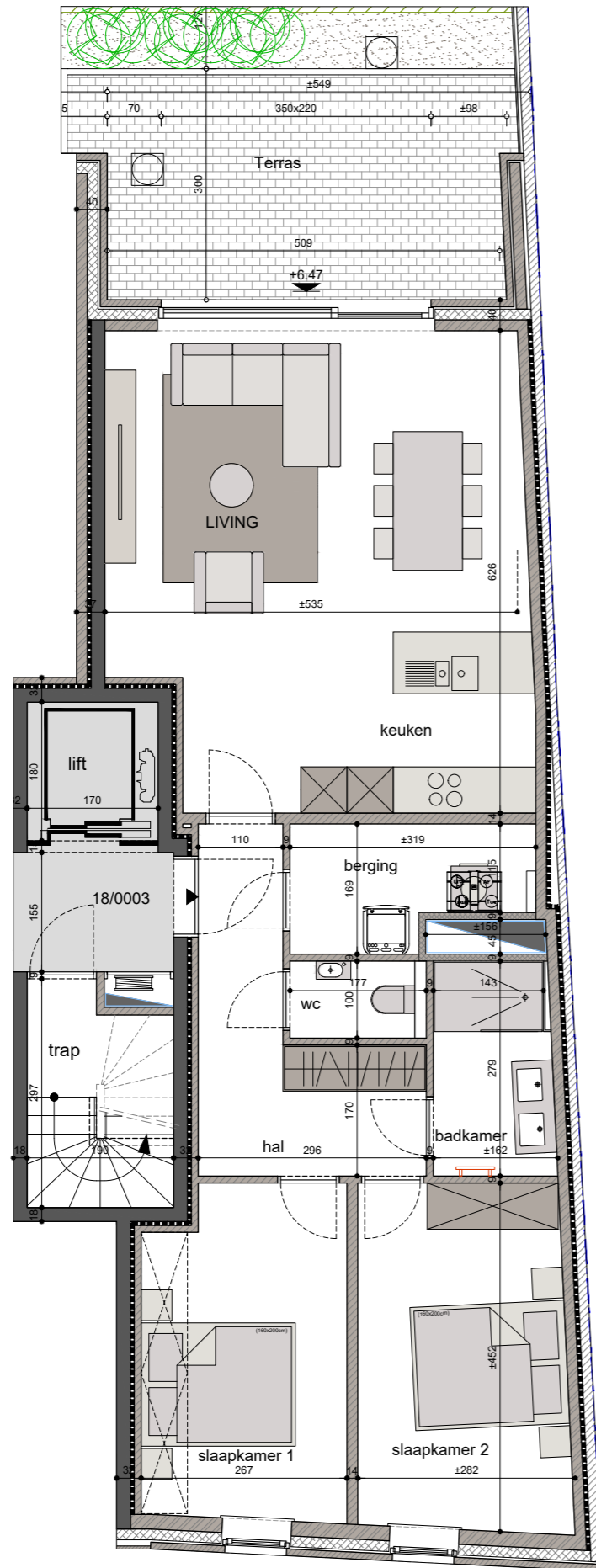
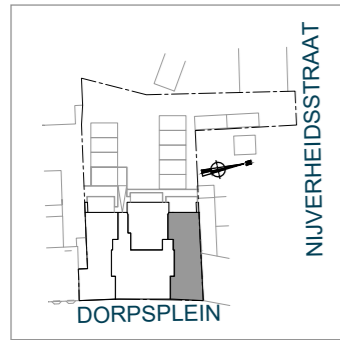
DUPLEX APPARTEMENTEN

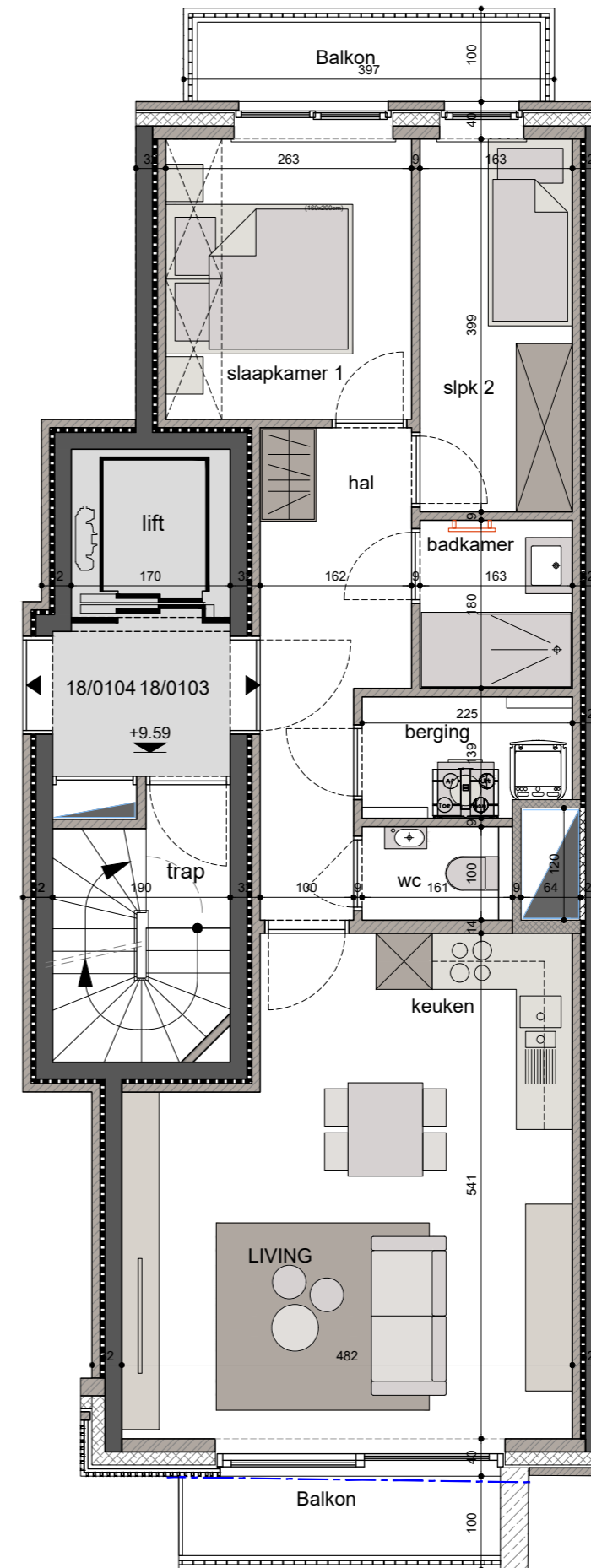
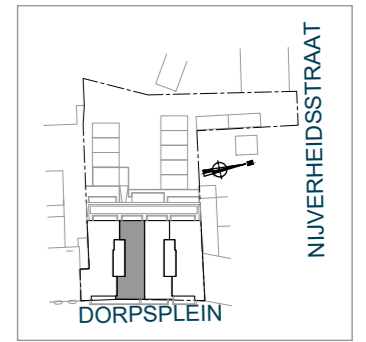
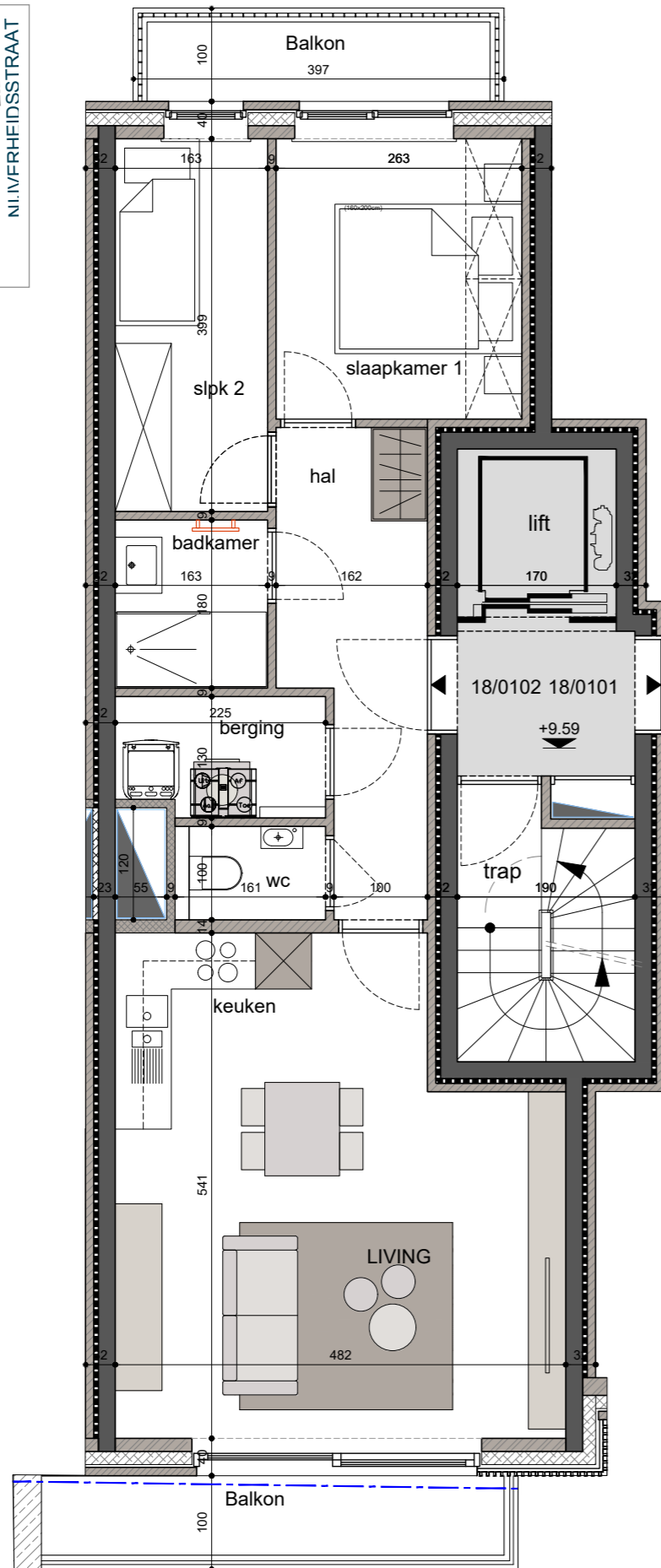
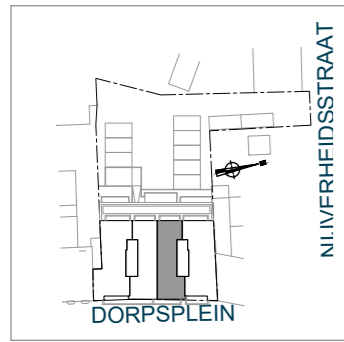
Appartement 18/0301	24-25
<i>Duplex, 3 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0302	26-27
<i>Duplex, 3 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0303	28-29
<i>Duplex, 3 slaapkamers</i>	
Appartement 18/0304	30-31
<i>Duplex, 3 slaapkamers</i>	

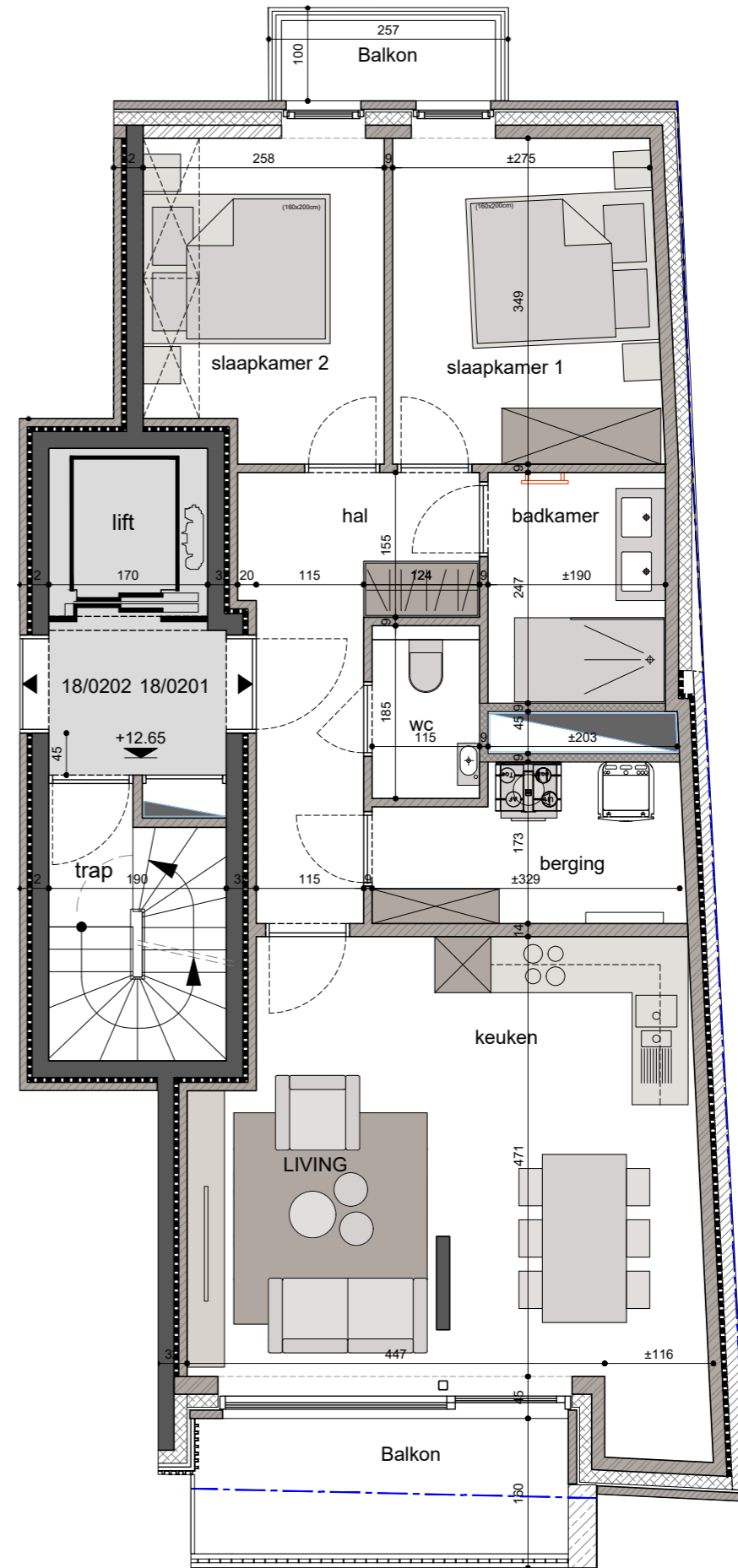
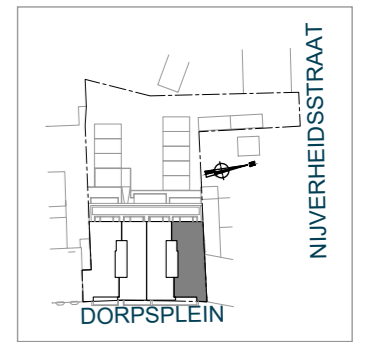
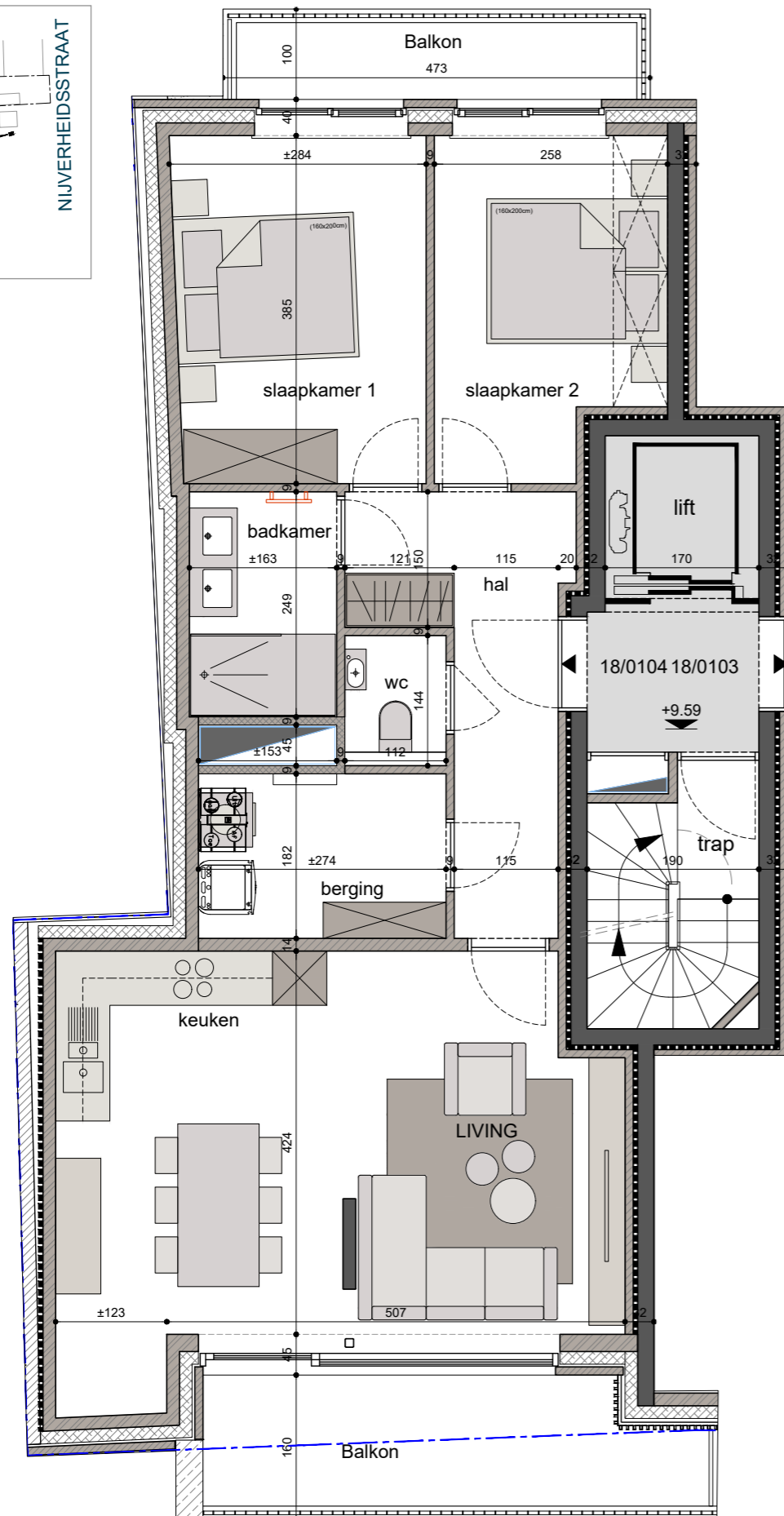
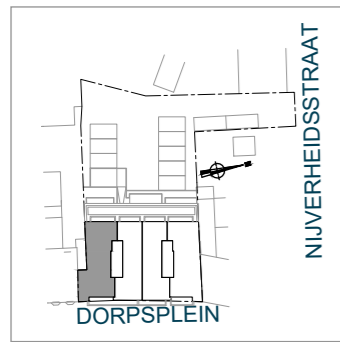
PARKEERPLAATSEN

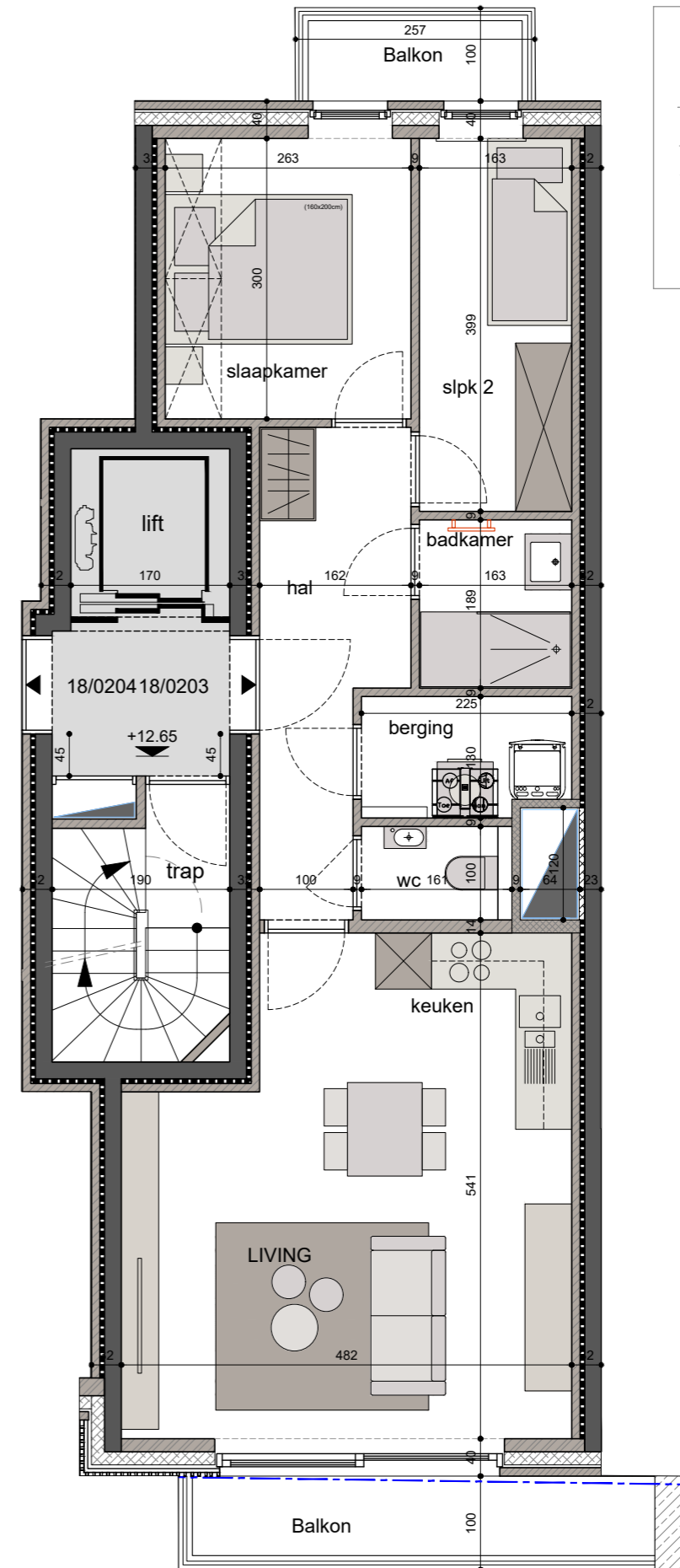
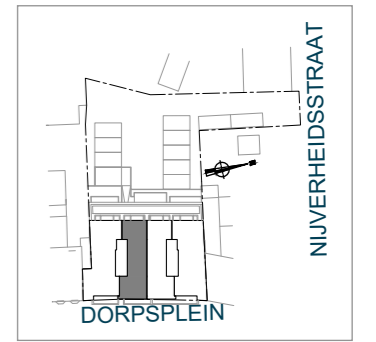
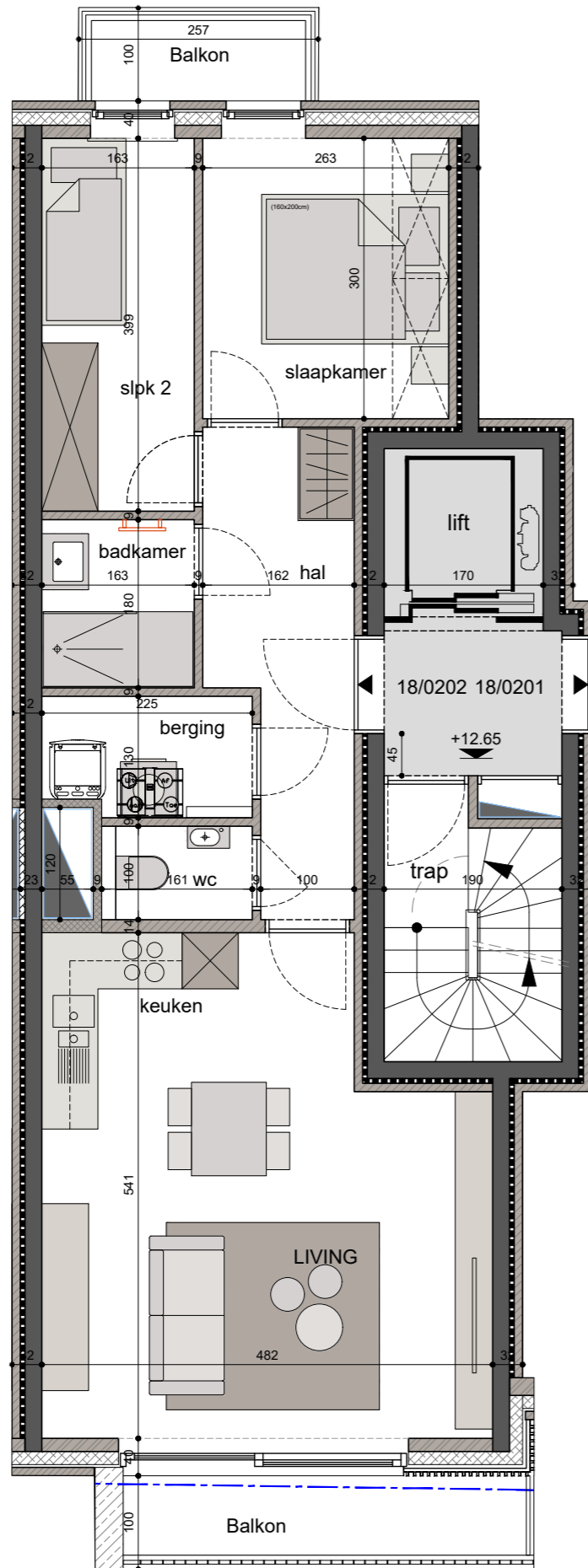
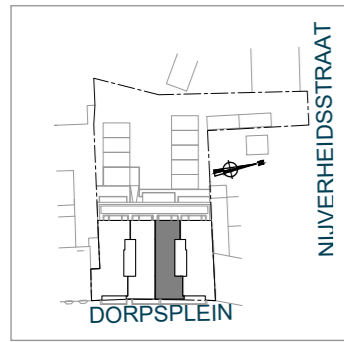
Parking	32-33
----------------------	-------



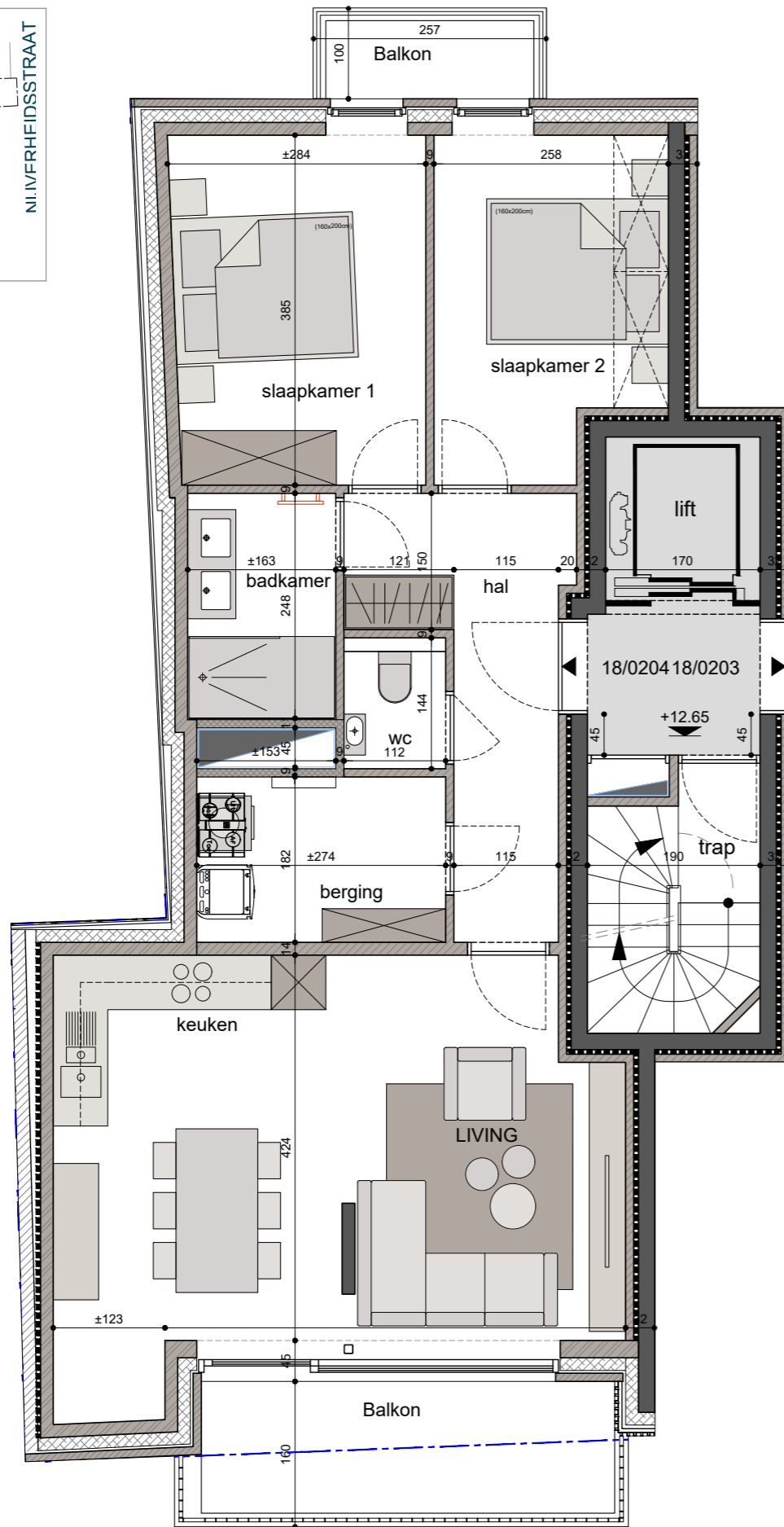
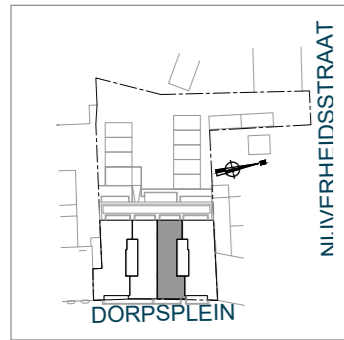


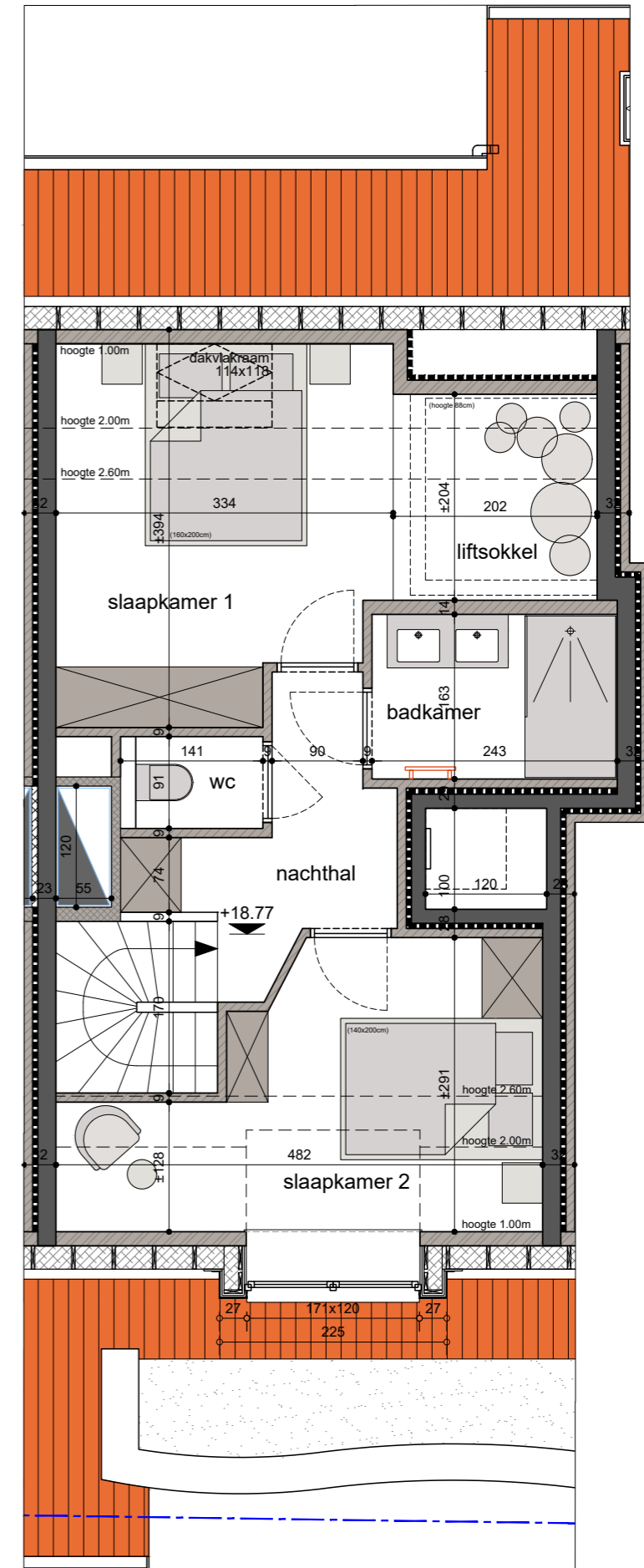
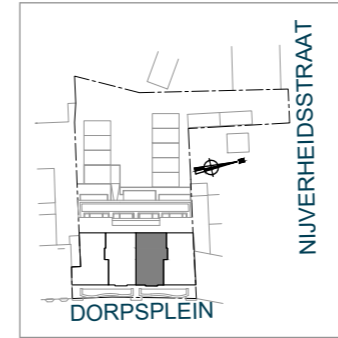
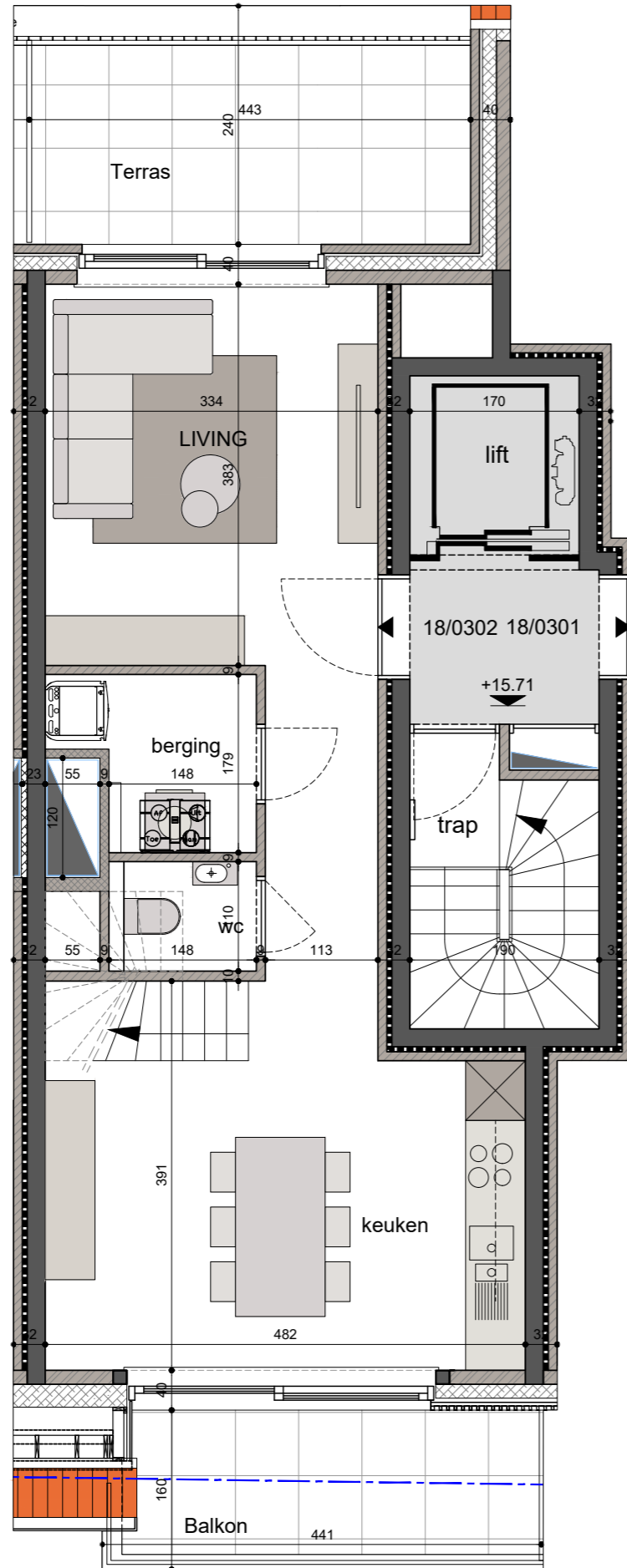
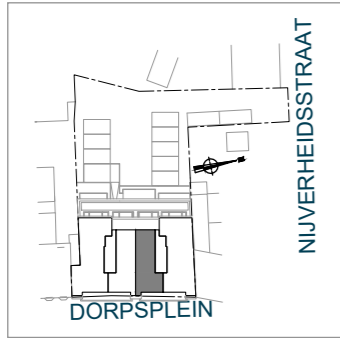


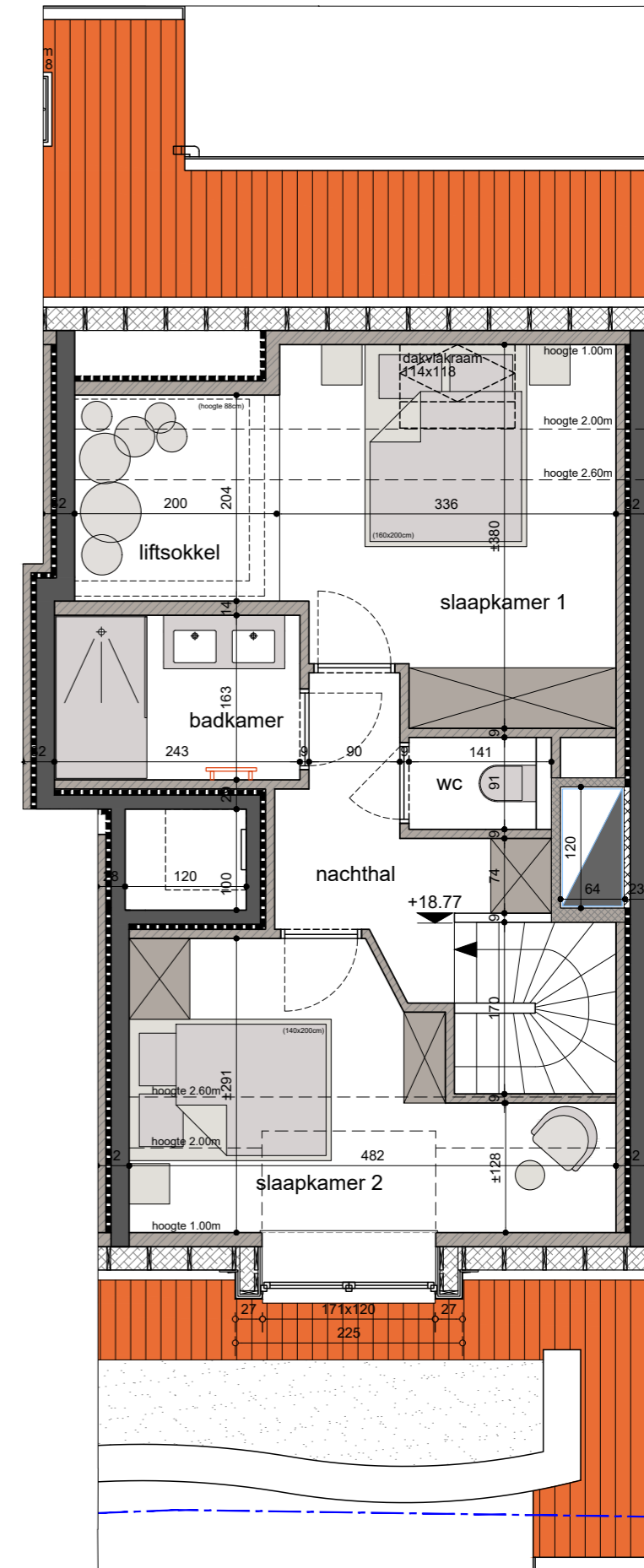
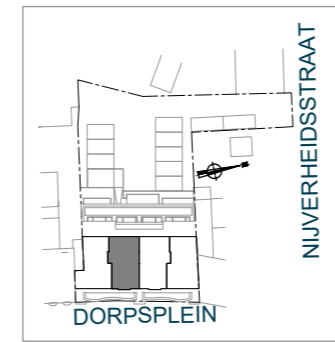
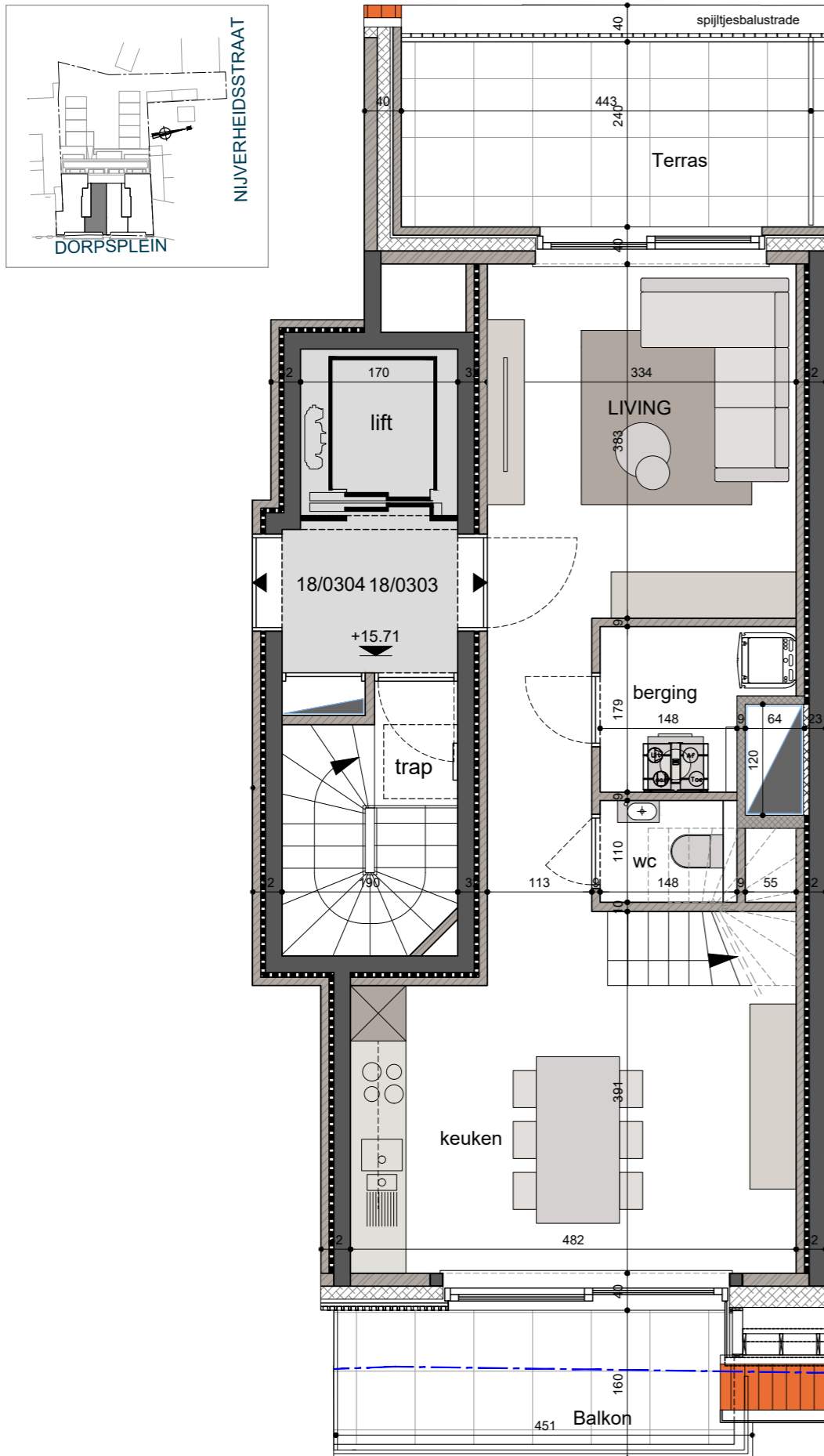


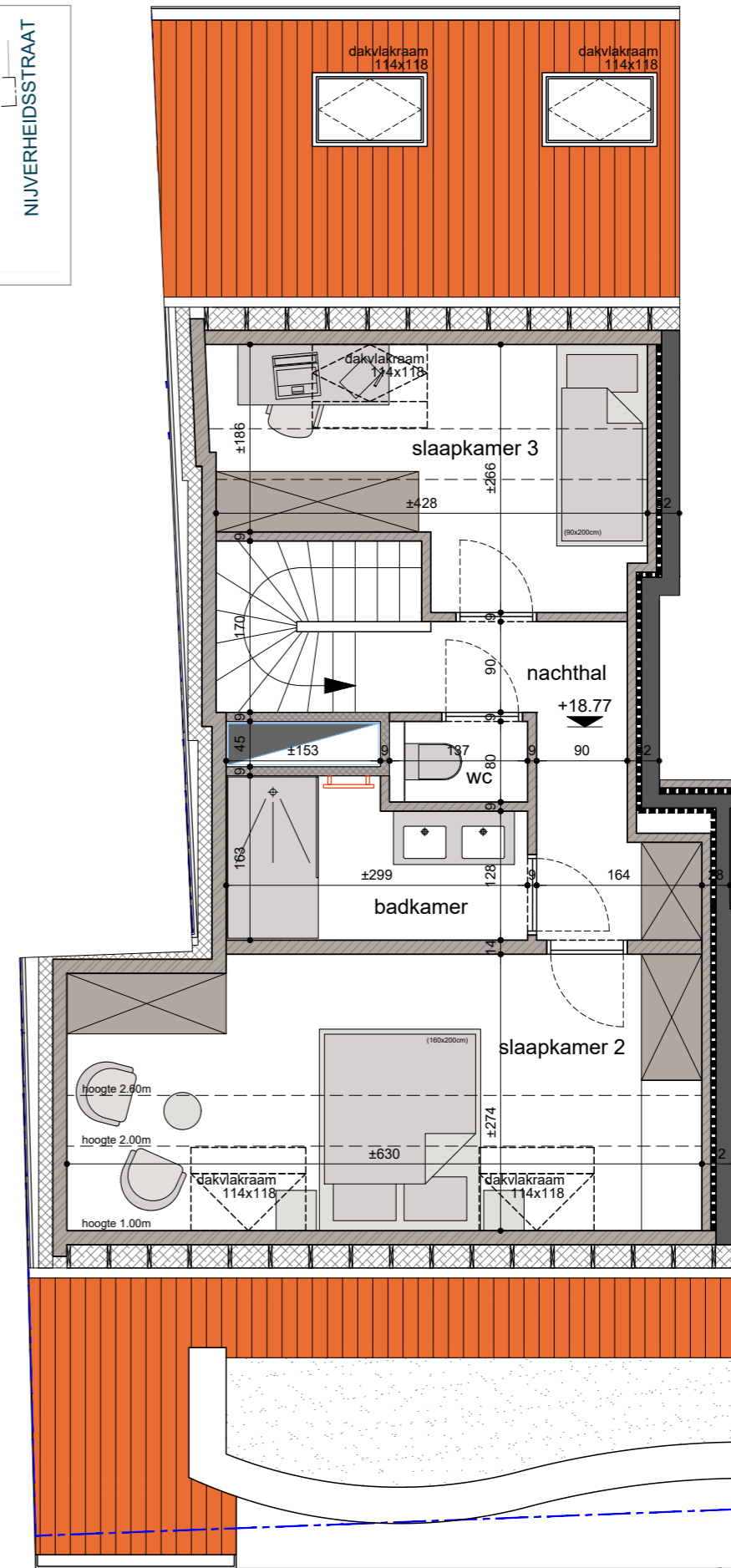
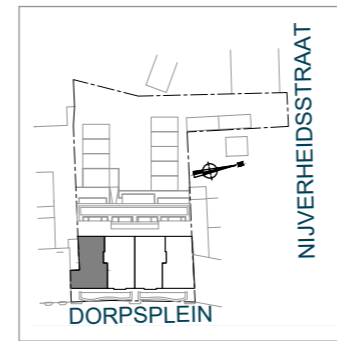
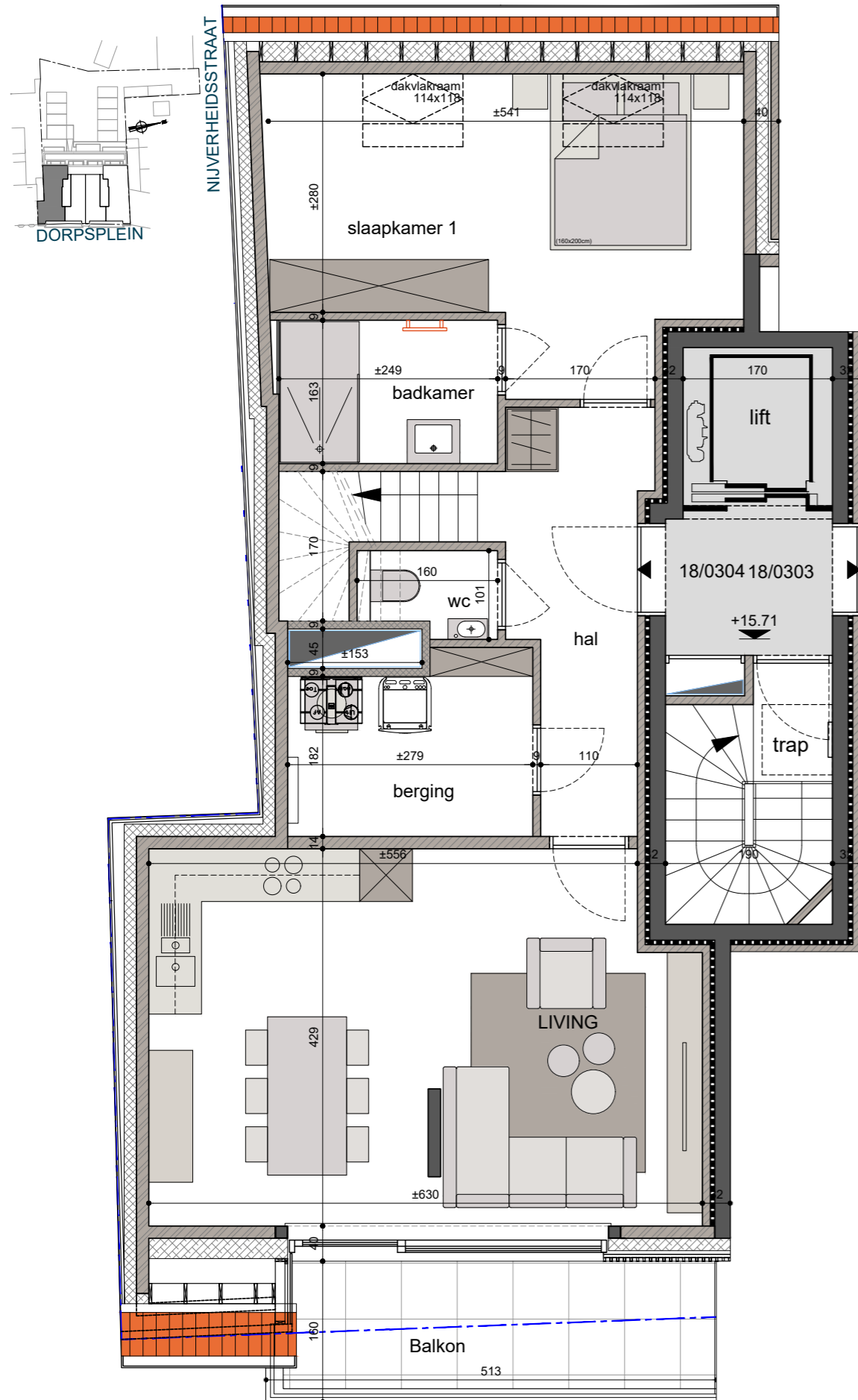


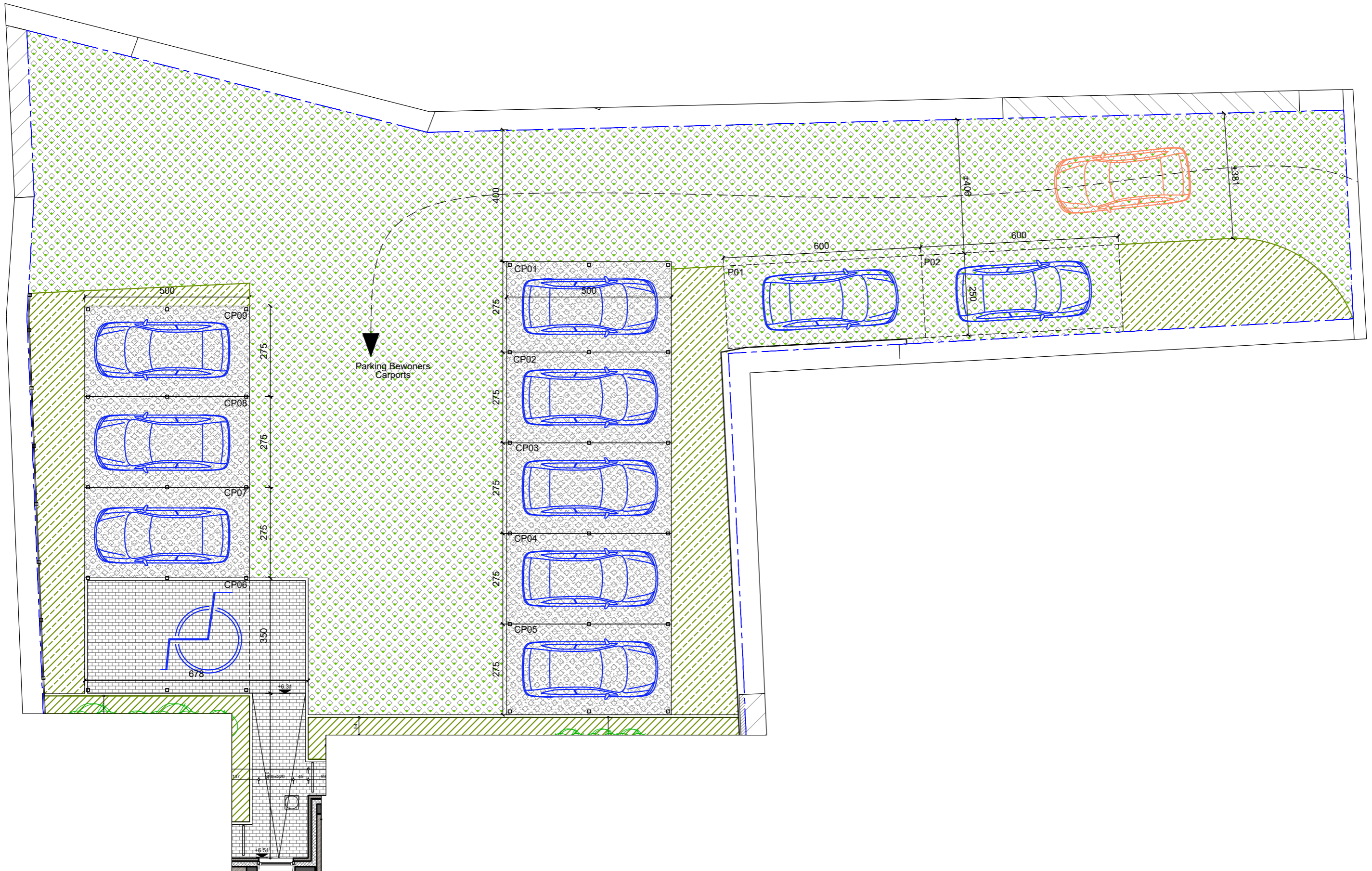
Plannen appartement 18/0204













PROJECT & BOUWHEER

Residentie 'SEPHIR'

Dorpsplein 18-20
8434 Middelkerke-Lombardsijde

ZELUS REAL ESTATE bv

Albert I Laan 234, 8620 Nieuwpoort

Correspondentieadres:

EURO IMMO
Albert 1 laan 234, B- 8620 Nieuwpoort
tel. + 32 58 23 65 82

1. ALGEMEEN

- 1.1. Algemeenheden
- 1.2. Documenten

2. RUWBOUW

- 2.1. Werfinrichting
- 2.2. Grondwerken - uitgravingen - grondopruiming
- 2.3. Funderingen
- 2.4. Draagstructuur
- 2.5. Niet-dragende binnenwanden
- 2.6. Gevels
- 2.7. Natuursteen
- 2.8. Vloerplaten
- 2.9. Buitenschrijnwerken
- 2.10. Dakafwerking
- 2.11. Isolatie
- 2.12. Rioleringsnet
- 2.13. Balkons
- 2.14. Terrassen

3. AFWERKING GEMENE DELEN

- 3.1. Pleisterwerken
- 3.2. Schilderwerken
- 3.3. Vloeren
- 3.4. Binnenschrijnwerk
- 3.5. Elektriciteit
- 3.6. Lift
- 3.7. Trappen
- 3.8. Brievenbussen
- 3.9. Gemeenschappelijke leidingen
- 3.10. Carports
- 3.11. Brandbeveiliging
- 3.12. Tuinaanleg
- 3.13. Oplevering

4. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

- 4.1. Pleisterwerken
- 4.2. Vloeren, vloerbekleding en venstertabletten
- 4.3. Muurbetegeling
- 4.4. Schrijnwerk
- 4.5. Keuken
- 4.6. Sanitaire installatie
- 4.7. Elektriciteit
- 4.8. Video- en parlofonie
- 4.9. Telefonie en internet
- 4.10. Ventilatie
- 4.11. Verwarming
- 4.12. Brandbeveiliging
- 4.13. Schilderwerken
- 4.14. Omgevingswerken
- 4.15. Oplevering/eerste schoonmaak

5. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

- 5.1. Principe
- 5.2. Plannen en tekeningen
- 5.3. Wijzigingen
- 5.4. Materialen
- 5.5. Niet inbegrepen in verkoopprijs
- 5.6. Diverse

6. OVERIGE BEPALINGEN

- 6.1. Definities
 - 6.1.1. Bvo (bruto vloeroppervlakte)
 - 6.1.2. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen
 - 6.1.3. Schilderklaar
 - 6.1.4. Plannen, verschillen en commerciële beelden
 - 6.1.5. Vast meubilair
 - 6.1.6. Afsluiting/bezoek bouwplaats
 - 6.1.7. Verzekeringen en risico-overdracht
 - 6.1.8. Tegenstrijdigheden
 - 6.1.9. Zettingen
 - 6.1.10. Veiligheidscoördinatie & epb verslaggeving (incl. ventilatie-verslaggeving)
 - 6.1.11. Eerste opkuis
- 6.2. Ereloon architect en ingenieur
- 6.3. Klantenbegeleiding

1. ALGEMEEN

1.1. Algemeenheden

Het project vormt een tijdloos woongebouw met 15 appartementen gelegen in Dorpsplein 18-20 te 8434 Middelkerke-Lombardsijde.

Bovenbouw

- ☉ Gelijkvloers met inkomsas en 3 appartementen
- ☉ Verdieping 1 en 2 met telkens 4 appartementen
- ☉ Dakverdieping met 4 duplexappartementen.

1.2. Documenten

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de vergunde architectuurplannen opgemaakt door bv B.A.U.- architectenbureau B. & C. Coussée en volgens de stabiliteitsstudie, opgemaakt door het ingenieursbureau TAD bv.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van de studiebureaus. Niettemin kunnen na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie.

Lastenboek en verkoopovereenkomst

Het doel van huidig lastenboek is de uitvoering en afwerking van het gebouw en de individuele appartementen te omschrijven. Het appartementsgebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen (inkomhal, lift, traphal, teller lokalen, ...) en anderzijds uit privatieve delen (garages, bergingen ende appartementen zelf). Aangezien het om een nieuwbouwproject gaat wordt in het lastenboek eerst de ruwbouw omschreven, vervolgens de afwerking van de gemeenschappelijke delen en daarna de afwerking van de privatieve delen.

Het lastenboek bevat tot slot ook algemene verkoopvoorwaarden en zal toegevoegd worden aan de verkoopovereenkomst tussen de verkoper en de koper. Het lastenboek zal bijgevolg integraal deel uitmaken van de verkoopovereenkomst.

2. DE RUWBOW

2.1. Werfinrichting

Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt 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 gemeente Lombardsijde. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de aanneming. De bouwheer heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, elektriciteit, riolering, internet en telefonie vallen ten laste van de bouwheer.

De definitieve aansluiting op water, elektriciteit, riolering, internet en telefonie vallen ten laste van de koper, evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

Werfinrichting

Vallen nog ten laste van de bouwheer:

- ☉ het onderhoud van de werken tot aan de voorlopige oplevering
- ☉ het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige oplevering van de werken

2.2. Grondwerken - uitgravingen - grondopruiming

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

In de aannemingsom zijn begrepen:

- ☉ alle uitgravingen in het algemeen en het wegvoeren van overtollige grond,
- ☉ het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- ☉ het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

2.3. Funderingen

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. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich eveneens met de studie en het concept van de funderingen gelast.

2.4. Draagstructuur

Gewapend beton

De studie van draagstructuur in gewapend beton wordt toevertrouwd aan het gespecialiseerd ingenieursbureau TAD bv en gebeurt conform aan de voorschriften van de Eurocode. Deze draagstructuur omvat de funderingsbalken- en platen, de balken en kolommen, wanden, dragende vloerplaten en trappen in gewapend beton. De samenstelling van beton, coëfficiënten van overbelasting en spanning en de specificaties van de wapeningen worden bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

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.

Het studiebureau draagt de uitsluitende verantwoordelijkheid voor de opmaak en het dimensioneren van de dragende constructie.

Dragend metselwerk

Het studiebureau bepaalt eveneens het dragend metselwerk. De dragende wanden worden opgebouwd uit betonblokken of metselwerk in tralieblokken of in volle blokken volgens de aanwijzingen van het studiebureau.

2.5. Niet dragende binnenwanden

De binnenwanden, voor zoverre deze niet dragend zijn, worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met gladoppervlakte, metselwerk of alternatief bepaald door de promotor. Voor de badkamer worden hydro-plaasterblokken, metselwerk of alternatief bepaald door de promotor gebruikt.

2.6. Gevels

De gevels worden afgewerkt in verschillende kwalitatieve gevelmaterialen en geïsoleerd volgens de EPB-voorschriften.

- ☉ de buitenzijde hoofdzakelijk in parementmetselwerk en plaatselijk afgewerkt in plaatmateriaal.
- ☉ de spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur is voorzien van een aangepaste en uiterst verzorgde isolatie,
- ☉ het binnendeel van de buitenmuur is in beton, gebakken aarde snelbouwblokken, of gelijkwaardige volgens de stabiliteitsstudie,
- ☉ dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in tralieblokken of in volle blokken.

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

2.7. Natuursteen

De natuursteenplaten voor de vloer, de muurbekleding en dorpels zijn afkomstig van de beste steengroeven. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect.

Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen.

2.8. Vloerplaten

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

2.9. Buitenschrijnwerken

PVC buitenschrijnwerk

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit PVC. Keuze kleur door architect of bouwheer.

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 gepleisterd.

Alle buitenramen zijn minimum voorzien van een isolerende dubbele beglazing, dikte volgens de E.P.B regelgeving.

Buitendorpels & venstertabletten

Buitendorpels aan vensters en deuren zijn in arduin, dikte 5 cm, breedte max. 20 cm ofwel uit te voeren in aluminium, volgens keuze architect.

In de gemeenschappelijke delen en alle bewoonbare lokalen waar ramen voorzien zijn (geen deurramen) worden raamtabletten geplaatst in marmer beige kleur 2 cm Jura of gelijkwaardig.

Alle beglaasde gedeelten bestaan uit super isolerende dubbele beglazing met lage U-waarde (max. 1,1 W/m²K) en lage zontoetredingsfactor in combinatie met een grote lichtdoorlaat.

2.10. Dakafwerking

Platte daken

Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, de dak dichting zal een meerlaagse geïsoleerde dak verdichting zijn in bitumen of gelijkwaardig waarin drukvaste isolatieplaten geplaatst worden. Het dak wordt geïsoleerd volgens de geldende EPB-regelgeving.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die een 10-jarige waarborg biedt, mits regelmatig onderhoud.

2.11. Isolatie

Hydro-isolatie

Overal waar nodig zal een roofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden.

Thermische isolatie

Het globale isolatiepeil van het gebouw zal minstens voldoen aan het S-peil 28 en elk appartement aan E-peil 30, dit conform de wettelijke vereisten en EPB-regelgeving.

- Het S-peil 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het omvat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Het toont hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de wooneenheid een efficiënte vorm heeft. In dit project wordt gestreefd naar een S-peil van S28.
- Het E-peil is het peil van primair energieverbruik van elke eenheid. Het E-peil houdt rekening met het S-peil, met de energiebehoeften met de manier waarop deze energie gemaakt wordt. Hoe lager het getal (E-peil), hoe energiezuiniger. Voor elke EPB-eenheid zal gestreefd worden naar een maximaal E-peil van E30.

Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de "vlottende deklaag".

Op de thermisch-akoestische isolatie wordt een akoestische ontkoppelingsmat gelegd om contactgeluiden te minimaliseren.

Daarop wordt de afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (parket, keramiek of natuursteen).

De norm "normaal akoestisch niveau" is van toepassing voor alle appartementen.

2.12 Rioleringsnet

De binnen rioleringsbuizen van de sanitaire installatie en regenwaterafvoeren zijn kunststofbuizen type Geberit PE (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 ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool met een gescheiden riolering, conform de gemeentelijke verordeningen.

2.13 Balkons

Balkons worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend architectonisch beton. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect. De terrassen op de dakverdieping worden aan de bovenzijde afgewerkt met ceramische tegels op tegel dragers dragend en verdicht met dakafwerking zoals de platte daken.

De terrasleuningen worden uitgevoerd met aluminium spijltjes en deels met transparant in verticale balusters ingeklemd glas, volgens het ontwerp van de architect en volgens de bepalingen van de huidige of mogelijks wijzigende bouwvergunningen- en uitvoeringsplannen en de aanduidingen van de bouwpartners.

2.14 Terrassen

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in klinkerverharding volgens het tuinontwerp.

3. AFWERKING GEMENE DELEN

Het ontwerp, de afwerking en de keuze van materialen in de gemeenschappelijke delen wordt bepaald door de architect van het gebouw.

3.1. Pleisterwerken

Alle muren van de inkom, het trappenhuis, gemeenschappelijke hallen en de overlopen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden met volwaardig pleisterwerk.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De plafonds in gemeenschappelijke hallen en de overlopen worden uitgevoerd met een dunpleister of volgens noodzaak afgewerkt met een verlaagd plafond in gipskartonplaten, schilderklar afgewerkt.

3.2. Schilderwerken

Alle muren en plafonds van de inkom, het trappenhuis, gemeenschappelijke hallen en de overlopen zullen geschilderd worden. Alle deuren in de gemene delen en de gangzijde van de inkomdeuren van appartementen worden geschilderd.

3.3. Vloeren

In de gemene delen is een vloerbekleding in hoogwaardige keramische tegel met aangepaste plinten voorzien.

3.4. Binnenschrijnwerk

De sasdeur is een beglaasde deur voorzien van veiligheidsglas en een automatische deursluiters. Het deurensemble is voorzien van een elektrisch slot te bedienen in het appartement via de videofoon.

De binnendeuren in de gemene delen op de verdiepingen zijn schilderdeuren, volgens noodzaak met een brandweerstand en /of automatische deursluiters overeenkomstig de brandweervoorschriften.

3.5. Elektriciteit

De installatie is conform de voorschriften van het AREI en de stroom verdelende maatschappij en vertrekt na de tellerkast.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, en de liften. De hoofdschakelaar en het hoofdverdeelbord worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement.

De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design. In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met infrarood bewegingsmelder.

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

In de gemeenschappelijke delen zijn volgende voorzieningen:

Dienstlokalen:

- ⊙ 1 verlichtingsarmatuur
- ⊙ 1 stopcontact met aarding

Hall en trapzalen

- ⊙ verlichtingsarmaturen bediend door infrarood bewegingsschakelaars
- ⊙ 1 bedieningsbord voor de bel, parlofoon/video
- ⊙ 1 afzonderlijke voeding voor de lift

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme.

De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie in de gemene delen zijn ten laste van de bouwheer.

3.6. Lift

Er wordt per trappenzaal een elektromechanische achtpersonenlift voorzien. De rolstoel-toegankelijke lift bedient alle verdiepingen. Technische kenmerken:

Nuttige last: ca.630 kg (= gewicht 8 personen)

Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing)

Liftdeuren: telescopische automatische schuifdeuren

Cabine: versiering van de cabine: muurbekleding met spiegel en gestratificeerde panelen te bepalen door de architect

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend organisme.

3.7. Trappen

De noodtrappen en bordessen worden uitgevoerd in gladde beton, de trappen naar de verdiepingen worden bekleed met natuursteen, type te bepalen door de architect.

Trappleuning in aluminium geanodiseerd. Muren afgewerkt met decoratief schilderwerk.

3.8. Brievenbussen

De plaats, het materiaal en het ontwerp van de brievenbussen wordt bepaald door de architect. Voor elk appartement wordt een afzonderlijk brievenbus voorzien te openen met de individuele sleutel.

3.9. Gemeenschappelijke leidingen

In ieder appartement zijn er technische kokers waarin de leidingen van vuilwaterafvoer, watertoevoer, elektriciteitsleidingen, gas, ventilatiebuizen ... geplaatst zijn. Alles wat zich in de kokers bevindt maakt deel uit van de gemeenschap. Vanaf de aftakkingen maken deze voorzieningen deel uit van het privaatief.

De gemeenschappelijke leidingen opgehangen aan het plafond, ze worden bij voorkeur in de gemene delen geplaatst.

3.10. Carports

Individuele CARPORTS

De carport betreft een open, overdekte parkeerplaats voor het stallen van de wagen. De constructie bestaat uit een dragend frame uitgevoerd in staal of aluminium, voorzien van een duurzame dak afdekking in voor geprofileerde staalplaten of gelijkwaardig materiaal.

De carport biedt bescherming tegen weersinvloeden zoals regen, sneeuw en zon. De zijden blijven open.

De constructie wordt geplaatst op een stabiele en voldoende draagkrachtige ondergrond. De verharding wordt uitgevoerd waterdoorlatende betontegels opgevuld met grind en wordt uitgevoerd conform de geldende normen en de regels van goed vakmanschap.

3.11. Brandbeveiliging

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers, branddetectie en brandalarm worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de trapzalen, overlopen, gangen en ondergrondse parkeerruimtes is noodverlichting voorzien.

3.12. Buitenaanleg

De buitenaanleg zal uitgevoerd worden volgens de plannen van de architect.

Cfr 3.14. Omgevingswerken

Materialen en afwerking worden bepaald door de architect.

3.13. Oplevering

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin en afval.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1. Pleisterwerken

Alle binnenmuren zullen vlak en zuiver afgewerkt worden met volwaardig pleisterwerk. Dit wordt zover mogelijk uitgevoerd in de ruimtes met technische leidingen.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De plafonds worden uitgevoerd met een dunpleister of volgens noodzaak afgewerkt met een verlaagd plafond in gipskartonplaten of tegels.

4.2. Vloeren, vloerbekleding en venstertabletten

tegelvloeren en/OF PARKETVLOEREN

De keuze van de bevoering van de privatieve delen dient te gebeuren in de door de bouwheer aangeduide toonzaal bij de uitvoerder waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen:

- ⊙ hall, living, keuken, WC en slaapkamers: keramische tegels met een handelswaarde van 35,00 €/m² BTW inclusief, niet geplaatst.
- ⊙ badkamer, doucheceel en berging: keramische tegels met een handelswaarde van 35,00 €/m² BTW inclusief, niet geplaatst.
- ⊙ terrassen gelijkvloers: klinkerverharding
- ⊙ terrassen van de appartementen: keramische tegels op tegel dragers, volgens keuze van de architect

Er is een vrije keuze van vloeren in de privatieve delen in zoverre deze nog niet geplaatst zijn met uitzondering van de klinkerverharding van gelijkvloerse terrassen. De afmetingen van de te kiezen tegelvloeren zijn minimum 30cmx30cm

en dienen zich te beperken tot de maximum afmetingen van 60cmx60cm. De vloeren worden orthogonaal geplaatst met voegbreedte ca. 3mm en voegen in grijze of witte kleur. De parketdikte is bepaald op 10mm om voldoende warmteafgifte van de vloerverwarming te behouden.

Plinten

Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer, handelswaarde 7,00 €/lm BTW inclusief, niet geplaatst.

In de badkamers stuiten de faïencetegels onmiddellijk op de vloer.

Bij houten bevoering komt er een houten plint, handelswaarde 7,00 €/lm inclusief BTW, niet geplaatst.

Venstertabletten en deurdorpels

Venstertabletten en deurdorpels worden in marmer of composietmarmer met een dikte van 2 cm voorzien daar waar nodig aan de vensters met borstwering, eveneens als deurdorpel of entre-porte aan de inkomdeuren van de appartementen.

Deze tussendeurdorpel binnenin het appartement kan eveneens uitgevoerd worden d.m.v. alu- of messingprofiel.

4.3. Muurbetegeling

Standaard worden de badkamer en douchekamer voorzien van wandtegels tot op plafondhoogte t.h.v. douche. De muurtegels zijn faïencetegels met verglaasd oppervlak orthogonaal geplaatst.

Er is een vrije keuze van faïencetegels met een handelswaarde van 35,00 €/m² BTW inclusief, niet geplaatst. De voegen worden uitgevoerd in grijze of witte kleur.

De muurbetegeling is voorzien in:

☉ douche : ter hoogte van de douche op volle hoogte (afmeting minimum 20cmx20cm).

De hangtoiletten worden aan de voor- en bovenzijde afgewerkt met een schilderbare MDF- bekleding tot ±1.20m hoogte.

4.4. Schrijnwerk

Buitenschrijnwerk

Zie ruwbouw – gemene delen.

Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn veiligheidsinkomdeuren. Deze deuren zijn afgewerkt om te schilderen en hebben een EI 30' brandweerstand. Ook is deze deur uitgerust met veiligheidscilinderslot, met driepuntsluiting en een spionoog. De afwerking van deze deur is vlak (binnen- en buitenkant) en is langs de gangzijde volledig afgeschilderd.

De deur tussen de hall en woonruimte is een beglaasde deur met helder glas voorzien in een houten kader en geplaatst in een te schilderen omlijsting en chambranles in MDF.

De binnendeuren zijn voorzien van een schilderdeurblad met een kern uit tubespaan. De deuren worden afgehangen in een te schilderen omlijsting en chambranles in beste houtsoort of MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in messing of gelijkwaardig. Ze worden geplaatst volgens de EPB-voorschriften, zodat er mogelijks een ventilatiedoorvoer van 1cm als spleet onder het deurblad wordt voorzien. De draairichting van de binnendeuren staat aangegeven op de plannen van de architect.

Sluitwerk

De houten ingang deur van het gebouw is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Cilindersloten zijn voorzien voor de inkomdeur van elk appartement en toegangsdeur naar trapzaal of lift welke met elkaar in combinatie staan. Verder is een cilinderslot voorzien voor respectievelijk - private berging - brievenbus. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door gespecialiseerde firma zoals LITTO of gelijkwaardig.

4.5. Keuken

De keukenopstelling wordt uitgevoerd volgens de aanduidingen op het verkoopplan. De keuken wordt uitgerust met een kwalitatief pakket bestaande uit een 1½ onderbouw inoxspoelbak met ééngreepsmengkraan en volgende elektrische toestellen: een recirculatiedampkap, combi-oven, inductiekookplaat met vier kookzones, koelkast met vriesvak en een vaatwasser.

Boven het werkblad wordt een spatwand voorzien over de volledige breedte van het werkblad, wat zorgt voor een verzorgde en praktische afwerking.

Het werkblad kan naar eigen voorkeur gekozen worden in composiet of keramiek.

Voorzien budget : handelswaarde 6.500,00,- € incl BTW en plaatsing

4.6. Sanitaire installatie

Leidingen

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de waterleidingmaatschappij, voor elk appartement met een individuele waterteller.

Afvoerleidingen worden uitgevoerd in Benor-PE buizen en hebben een aangepaste diameter.

Waterleidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in VPE-leidingen volgens het buis-in-buis systeem.

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt door middel van een warmtepompboiler voor de productie van sanitair warm water, voorzien van een geïntegreerd voorraadvat met een inhoud van minimaal 150 liter. Het toestel werkt volgens het lucht/water-warmtepomp principe en wordt geleverd door een gerenommeerde fabrikant zoals Bosch, Stiebel, Vaillant of gelijkwaardig.

Een centraal regenwaterrecuperatiesysteem wordt geplaatst op het gelijkvloers en aangesloten op de regenwaterputten van het gebouw. Deze pomp werkt met een automatisch omschakelsysteem van regenwater naar stadswater indien nodig.

Op de regenwaterleiding wordt een triplex filter geïnstalleerd die het regenwater filtert van vuil en geuren. Het regenwater wordt verdeeld naar de appartementen met een individuele meting en is aangesloten op de toiletten en de wasmachine.

Sanitaire toestellen & badkamermeubilair

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals aangeduid op het verkoopplan. Alle sanitaire toestellen zijn te bezichtigen in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit en in wit geleverd. Kwaliteitskraanwerk, merk Paffoni, Hansgrohe of gelijkwaardig

Detail van de sanitaire voorzieningen:

Douche

- ☉ douchebak in acryl of composietmateriaal - afmetingen volgens plan + thermostatische douchemengkraan + flexibele verstevigde slang met sproeier
- ☉ vaste douchewand of douchedeur type draaideur of schuifdeur volgens toepassing.

Handwaslavabo WC

- ☉ handwasbakje in kunstmarmer, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel, handdoekdrager + spiegel.

WC

- ☉ wit porseleinen hangtoilet met ingebouwd reservoir in metalen frame, bedieningsplaat dubbele spoeling, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen op de riolering. Toiletzitting in dubbele witte kunststofzitting soft-close + papierrolhouder.

Badkamermeubel badkamer: volgens aanduiding op de architectuurplannen

- ☉ integraaltablet in wit mat Solid met 2 geïntegreerde waskommen geplaatst op een badkamermeubel met schuifladen, breedte 140cm
- ☉ ééngreepsmengkranen voor warm en koud water met automatische lediging
- ☉ spiegel met LED-verlichting

Lavabomeubel douchecel: volgens aanduiding op de architectuurplannen

- ☉ integraaltablet in wit mat Solid met één geïntegreerde waskom geplaatst op een badkamermeubel met deuren
- ☉ ééngreepsmengkraan voor warm en koud water met automatische lediging
- ☉ spiegel met LED-verlichting

Gootstenen

- ☉ ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop
- ☉ gootsteen voorzien in de keuken; 1+ ½ onderbouw inoxspoelbak

4.7. Elektriciteit

Aard van de stroom 230/400 Volt - wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van Fluvius en het AREI. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type in de privatieve delen.

Een individuele zekeringskast met automatische zekeringen en de nodige differentieel schakelaars is aanwezig in het appartement. De leidingen gaan vanaf de zekeringskast naar de verschillende lichtpunten en contactdozen en zijn ingewerkt in vloeren en muren. De schakelaars en contactdozen hebben een witte kleur en modern design.

Alle lokalen worden voorzien van de nodige lichtpunten volgens de aanduiding van de plannen. De kringen voor lichtpunten en stopcontacten worden gescheiden uitgevoerd.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in het appartement.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn volledig ten koste van de koper, evenals de aansluiting van telefoon en TV-distributie.

De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de bouwheer.

In de privatieve delen zijn er volgende voorzieningen:

Living

- ⊗ 4 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele of dubbele richting volgens noodzaak
- ⊗ 6 stopcontacten (2 dubbele en 2 enkele) op plinthoogte
- ⊗ 1 aansluitpunt tv + 1 aansluitpunt UTP voor digitale tv
- ⊗ 1 aansluitpunt UTP voor telefoon of internet

Keuken

- ⊗ 2 lichtpunten aan plafond enkele richting
- ⊗ decoratieve verlichting onderaan hangkasten
- ⊗ 6 stopcontacten verborgen in of achter het keukenmeubilair voor toestellen
- ⊗ 1 stopcontact voor inductie kookplaat
- ⊗ 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

Inkom-hall

- ⊗ 2 lichtpunten samen in dubbele richting
- ⊗ 1 bel + videofooninstallatie
- ⊗ 1 stopcontact op plinthoogte

WC

- ⊗ 1 lichtpunt, enkele richting

Slaapkamers

- ⊗ 1 centraal lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
- ⊗ 5 stopcontacten (2 dubbele en 1 enkel)

Bureau (indien aanwezig)

- ⊗ 1 centraal lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
- ⊗ 4 stopcontacten (2 dubbele)

Badkamer

- ⊗ 1 lichtpunt centraal + voeding voor de spiegelverlichting
- ⊗ 2 dubbele stopcontacten aan lavabomeubel
- ⊗ 1 aansluiting voor handdoekradiator

Berging

- ⊗ 1 centraal lichtpunt
- ⊗ 2 stopcontacten voor Telenet/Proximus/modem
- ⊗ 1 stopcontact voor ventilatie-unit
- ⊗ 1 stopcontact voor verwarmingsinstallatie
- ⊗ 2 stopcontacten voor wasmachine/condens droogkast
- ⊗ 1 stopcontact op plinthoogte

Douchecel (waar op het plan één lavabo getekend is)

- ⊗ 1 lichtpunt centraal + voeding voor de spiegelverlichting
- ⊗ 1 dubbel stopcontact aan lavabomeubel
- ⊗ 1 aansluiting voor handdoekradiator

Terras

- ⊗ verlichtingsarmatuur die individueel bediend kan worden

Private carport

- ⊗ 1 wachtbuis met trekdraad voor elektrisch laden van de wagen

4.8. Video- en parlofonie

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. Ieder appartement bevat een video-binnentoestel welke verbonden is met de videofoon aan de sasdeur op gelijkvloers.

Per appartement is 1 belknop voorzien aan de inkomdeur van het appartement gekoppeld aan de videofoon op gelijkvloers.

De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt ingewerkt bij de brievenbussen aan de inkom van het gebouw op gelijkvloers.

4.9. Telefonie en internet

In ieder appartement wordt het buizennet met UTP-bekabeling en een Coaxbekabeling uitgevoerd voor de aansluiting op het telefoonnet of voor voorzieningen internet uitgevoerd, dit in living.

De keuze van telefoonabonnement en provider is dus vrij te kiezen door de koper.

4.10. Ventilatie

De ventilatie van het appartement wordt uitgevoerd met een individueel mechanisch verluchtingssysteem met warmterecuperatie, ook genoemd systeem D met warmterecuperatie.

Het comfort systeem D voert in keuken, berging, badkamer en toilet vervuilde geuren en vocht in de lucht af en voert in living en slaapkamer(s), en bureau voorverwarmde en gefilterde buitenlucht toe. Dit zorgt voor een optimale, energiezuinige luchtverversing. De warmte van de afgevoerde lucht wordt benut om de koudere buitenlucht te verwarmen. Het systeem is uitgerust met CO2 sensoren in de slaapkamers, bureau en andere droge ruimtes. De leefruimte is voorzien van een bedieningsschakelaar met CO2 sensor.

De dampkappen in de keukens zijn voorzien bij middel van een afzuigkap met motor, type recirculatiekap met koolstoffilter.

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

4.11. Verwarming

De verwarming van de appartementen gebeurt met een lucht/water-warmtepomp principe. Dankzij vloerverwarming van hoge kwaliteit verkrijgt men een aangenaam comfort in de koude periodes.

Ruimteverwarming:

Elk appartement wordt individueel verwarmd met een eigen Lucht-water warmtepomp. De besturing gebeurt door middel van een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling geplaatst in de woonkamer. Standaard worden individueel regelbare zones voor de vloerverwarming voorzien in de slaapkamers en badkamer.

Bij de berekening werd rekening gehouden met een buitentemperatuur van -7°C om volgende binnentemperaturen te behalen:

Badkamer: 24°C (bijkomende handdoek radiator op elektriciteit.)

Woonkamer: 20°C

Keuken: 20°C

Slaapkamers: 18°C

Vloerverwarming:

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming in de leefruimte (living/keuken) en badkamer volgens

het natte principe. De leidingen van de vloerverwarming worden boven op een isolerende laag bevestigd op een nettensysteem (bevestiging van de verwarmingsleidingen) en ingewerkt in de chape. De vloerverwarming wordt zodanig gedimensioneerd dat de aanvoertemperatuur tijdens het verwarmings-regime niet hoger wordt dan 40°C. De aanvoertemperatuur volgt een stooklijn die geregeld wordt door een buitenvoeler. Het gebruik van parket als vloerbekleding is wel mogelijk, maar men verkrijgt enkel een optimale warmteafgifte bij toepassing van keramische vloertegels.

De keuze van de vloerafwerkingen dient hiermee compatibel te zijn. Indien er parket toegepast wordt dan dient de vloerverwarming te worden aangepast ten laste van de koper.

Warm water productie:

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt individueel en door middel van een warmtepompboiler voor de productie van sanitair warm water, voorzien van een geïntegreerd voorraadvat met een inhoud van minimaal 150 liter. De aanmaak van warm water heeft steeds voorrang op de vloerverwarming. Watertemperaturen van 55°C zijn energiezuinig aan te maken zonder bijkomende elektrische weerstand.

Voor de douche wordt best een sproeier met een debiet van maximaal 10l/min gehanteerd.

Het toestel werkt volgens het lucht/water-warmtepomp-principe en wordt geleverd door een gerenommeerde fabrikant zoals Bosch, Stiebel, Vaillant of gelijkwaardig.

4.12. Brandbeveiliging

Elk appartement wordt voorzien van een autonome branddetector van het optische type, BOSEC gecertificeerd.

4.13. Schilderwerken

Schilder- en behangwerken in de appartementen zijn niet inbegrepen.

4.14. Omgevingswerken

De toegang tot de inkom voor de bewoners op de achtergevel zal aangelegd worden volgens een detailplan van de ontwerper. Alsook zal de aanleg van de carports en wegenis achteraan worden aangelegd volgens een plan van de architect. De bouwheer behoudt zich het recht deze omgevingswerken te wijzigen tot aan de voltooiing van het volledige complex.

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 appartementen.

4.15. Oplevering/eerste schoonmaak

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van puin en afval, dus bezemschoon afgeleverd. De ramen krijgen een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

4. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

5.1. Principe

De appartementen 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 reservatieovereenkomst (indien van toepassing)
- ☉ De koopovereenkomst en verkoopakte zelf
- ☉ 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 met het bijhorend reglement van de mede-eigendom
- ☉ De administratieve bepalingen

5.2. Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

Maatwijzigingen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De secties van balken en kolommen worden bepaald door de stabiliteitsingenieur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden evenals leidingen die al dan niet vermeld zijn op plan.

5.3. Wijzigingen

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking van privaatieve delen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouwelementen: de hoofd-, gevel-, en dragende muren inclusief de kokers.

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer, behoudens expliciet afwijkende overeenkomst.

De promotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

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

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertraging door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen.

Als er gewerkt wordt met eigen aannemers (na en mits schriftelijk akkoord van de bouwheer/promotor) en deze werken zijn niet uitgevoerd voor de voorlopige oplevering dan kan de voorlopige oplevering hierdoor niet worden uitgesteld.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden:

1. Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de BTW en exclusief de plaatsing. Bij de handelswaarde vermeld bij de keuken is deze plaatsing evenwel inbegrepen.
2. Bij minwerken zal in min worden gebracht van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer evenwel forfaitair verminderd met 25 %, gelet op enerzijds de administratieve kosten en anderzijds de mogelijke winstdervingen in hoofde van de door de bouwheer gecontracteerde aannemers.

5.4. Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren, hiervoor zal de bouwer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, en ook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen en uitdrogen van materialen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers. Zie ook bijzonder aandachtspunt m.b.t. de schilderwerken hieronder.

5.5. Niet inbegrepen in verkoopprijs

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief
- Bouwtaksen en wegenstaksen
- De kosten van registratie, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW
- De kosten voor de opmaak van het postinterventiedossier
- De kosten opmaak EPB en ventilatieverslag
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bvb water en elektriciteit, internet, TV, radio, telefoon en riolen) alsook de installatie van de hierbij horende tellers en meters
- De verlichtingstoestellen 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

5.6. Diverse

- Een éénvormigheid in de keuze van de gordijnen van buitenuit is door de verkoper opgelegd. De gordijnen dienen uitgevoerd in een type en kleur door de bouwheer te bepalen.
- Er worden geen boringen voor spots in betonvloeren toegestaan
- -De keuze van energieleverancier zal door de bouwheer gebeuren.
- De mede-eigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door Buildwise (voorheen: WTCB). Als dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting.

6. OVERIGE BEPALINGEN

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief, ter aanvulling van de koopovereenkomst en hebben slechts tot bedoeling de 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.

6.1 Definities

6.1.1 BVO (Bruto Vloeroppervlakte)

De bruto vloeroppervlakte (BVO), ook wel Bruto buitenoppervlakte (BBO) genoemd, zoals vermeld op het verkoopplan, is gedefinieerd volgens de BVS Code (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) en is de oppervlakte met daarin inbegrepen:

Voor de "gemeenschappelijke" scheidingsmuren: de berekening van de oppervlakte stopt aan de helft van de gemeenschappelijke muur; voor de "vrije buiten"-muren: in de berekening wordt de buitenzijde van de gevel meegeteld. Verder zijn inbegrepen in de oppervlakte: de individuele technische ruimtes (bv. omhulsel van hangtoilet); alle muren, wanden en niet-perifere structurele elementen; alle technische kokers voor privé- en gemeenschappelijk gebruik die aanwezig zijn in de perimeter van het appartement en hun scheidingswanden.

6.1.2 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken of te verwerken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemene delen of het nut ervan verbeteren, of omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers, etc. Wijzigingen mogen geenszins een nadelige invloed hebben op kwaliteit of gebruiksgemak.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. BTW van de materialen, exclusief plaatsingskost, tenzij dit expliciet anders vermeld

wordt. Mocht blijken dat er een ander btw-tarief van toepassing is, dient deze handelswaarde navenant herrekend te worden (BTW af te trekken van deze handelswaarde en te vermeerderen met het BTW-tarief dat van toepassing is).

6.1.3 Schilderklaar

Onder schilderklair dient begrepen te worden dat de respectievelijke oppervlakken klaar zijn voor de werken van de schilder (die onder andere omvatten het voorbereiden, uitplamuren, schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan). Dit gebeurt hetzij door middel van bezetting op de metselwerken, door middel van een uitvlaklaag op de betonwanden, door het affilmen van de gipswanden of door het dichten van voegbanden en vijsgaten van gipskartonwanden.

Bijzonder aandachtspunt m.b.t. schilderwerken:

Er wordt ten stelligste aanbevolen om bij de schilderwerken van de binnenmuren en plafonds de binnenhoeken bovenaan tussen de niet-dragende binnenmuren en het plafond in te snijden zodat het plakwerk van de muur enkele mm (ca. 6mm) los komt de staan van het plafondpleisterwerk. Deze voeg dient vervolgens met een elastische (overschilderbare) voegvulling te worden gedicht. Op deze wijze kunnen de doorbuigingen/zettingen van de vloerplaat in de tijd (kruip) ter hoogte van de muuropleg zich vrij manifesteren, zonder spanningen te veroorzaken bovenaan het plakwerk van de muren, zodat barsten, scheuren en loskomend plakwerk bovenaan de niet-dragende muren kunnen vermeden worden.

In geval deze richtlijnen niet gevolgd worden kan ev. schade aan het plakwerk niet als verborgen gebrek worden beschouwd, en valt deze schade buiten de aansprakelijkheid van de bouwheer (en aannemer plakwerken).

6.1.4 Plannen, verschillen en commerciële beelden

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De promotor kan echter te allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de aan de kwaliteit of het concept te schaden.

Eventuele plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de wooneenheden, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goedertrouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door een beëdigd landmeter-expert. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Alle beelden, renders of visuals die voor commerciële doeleinden zijn opgemaakt, geven een indicatief beeld van de afwerking van het gebouw en kunnen onderhevig zijn aan wijzigingen. Aan deze commerciële beelden kunnen geen rechten ontleend worden.

6.1.5 Vast meubilair

Buiten de keukenopstelling en wastafelmeubels is er geen vast meubilair voorzien in het appartement.

Afsluiting/bezoek bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de promotor of van de architect of van de vertegenwoordiger van de promotor, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. De promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. Ieder bezoek gebeurt steeds op eigen risico zelfs indien vergezeld door een bevoegd persoon.

Het is de koper van een appartement ook ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van het desbetreffende appartement heeft plaats gevonden, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomst met de promotor.

6.1.6 Verzekeringen en risico-overdracht

De promotor zal gedurende de werken instaan voor het afsluiten van een passende ABR-polis en zal instaan voor de betaling van de premies. De syndicus, zal de eerste verzekeringspolis onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's brand en aanverwante gevaren voor het gebouw. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering overgenomen worden voor de nog te lopen termijn en de vereniging van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen. De koper zal pro rata bijdragen in de premie vanaf de voorlopige oplevering.

6.1.7 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheid tussen onderlinge documenten primeert in eerste plaats de verkoopovereenkomst en in tweede plaats onderhavig lastenboek.

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

6.1.8 Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, en ook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten of scheurvorming kan ontstaan (bv in het pleisterwerk; zie bijzonder aandachtspunt in art. 5.1.3). Noch de promotor, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

6.1.9 Veiligheidscoördinatie & EPB verslaggeving (incl. ventilatie-verslaggeving)

De promotor stelt een veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en ventilatie-verslaggever aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB- en ventilatie-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventiedossier. De kost voor het postinterventiedossier zal worden gedragen door de koper. In het kader van een postinterventiedossier zal de verkoper op vraag van de koper eventuele attesten en documentatie voorleggen die de koper kan aanwenden in het kader van eventuele subsidie aanvraag.

6.1.10 Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering borstelschoon gemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

6.2 Ereloon architect en ingenieur

Het ereloon van de architect en ingenieur stabiliteit is inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel gevraagd kunnen worden door de koper.

6.3 Klantenbegeleiding

De diensten van de klantenbegeleider, aangesteld door de bouwheer, voor de afwerking van het privaat deel zijn eveneens inbegrepen in de prijs. De klant kan afhankelijk van het tijdstip van aankoop en de vorderingstand van de werf, gratis een alternatief uitvoeringsplan van het privaat vragen. Latere wijzigingen zullen in meer aangerekend worden. Als de koper echter zou overgaan tot een grondige wijzigingen aan de plannen welke een gespecialiseerde studie noodzaken, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit verkooplastenboek werd opgemaakt te Nieuwpoort en bevat 21 genummerde pagina's. Het werd opgemaakt in twee exemplaren, waarbij elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in de lastenboek is vermeld.

Opgemaakt te Nieuwpoort,

Voor akkoord,
de bouwheer/promotor,

Voor akkoord,
de koper,









Tot binnenkort!

Als de 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



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

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



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.