



Dé vastgoedreferentie
in Nieuwpoort en omstreken



3 Woningen Oude Veurnevaart

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



+7000
Actieve klanten



12
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 woningen gelegen in 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 & grote tuin. Tevens is er voor iedere woning een parkeerplaats.

De woningen zijn gelegen in Oude Veurnevaart 85 te 8620 Nieuwpoort. 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.

De tuinen zijn ruim en bieden de mogelijkheid om hier pareltjes van te maken waar u optimaal zult genieten van de groene omgeving. Het gaat hier nog om échte tuinen die in

schril contrast staan met de vele stadskoertjes die we op vandaag vaak gebouwd zien worden.

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

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

Project

3 woningen
Oude Veurnevaart 85
8620 Nieuwpoort

Bouwheer

Atelier M Construct
Ieperstraat 7
8620 Nieuwpoort
BE 0781.546.190

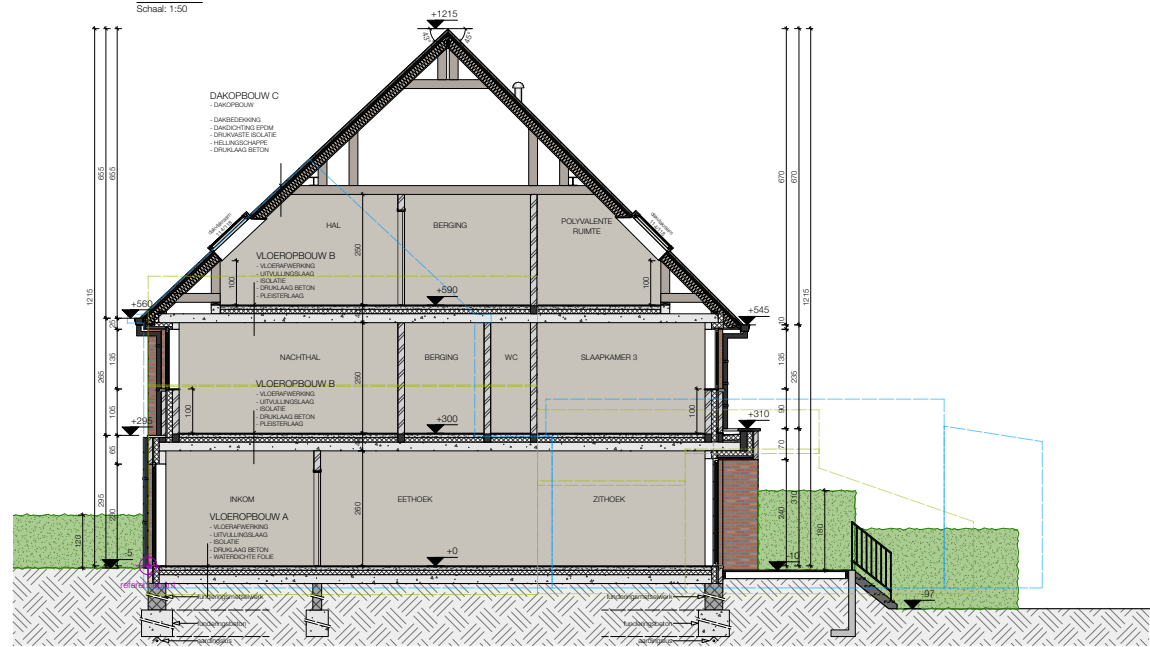
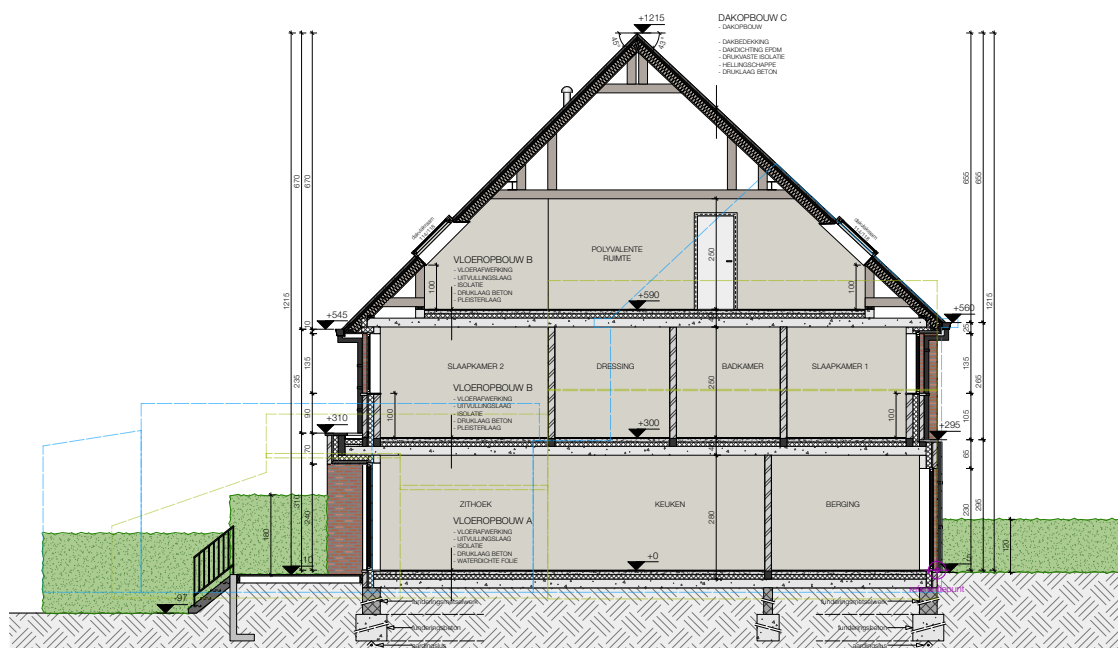
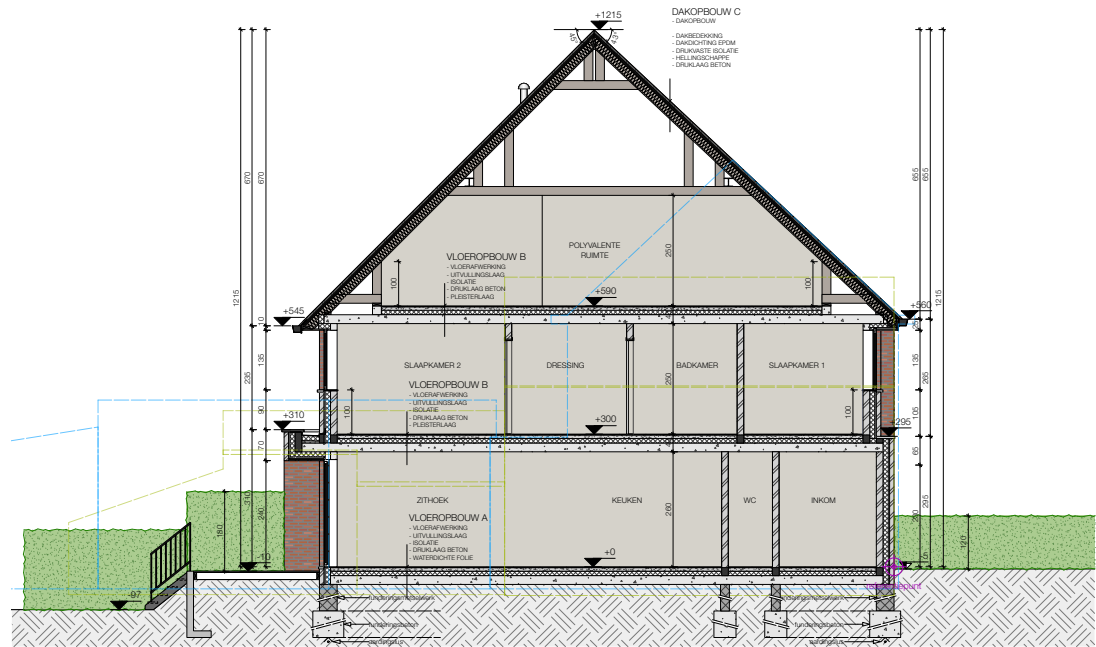


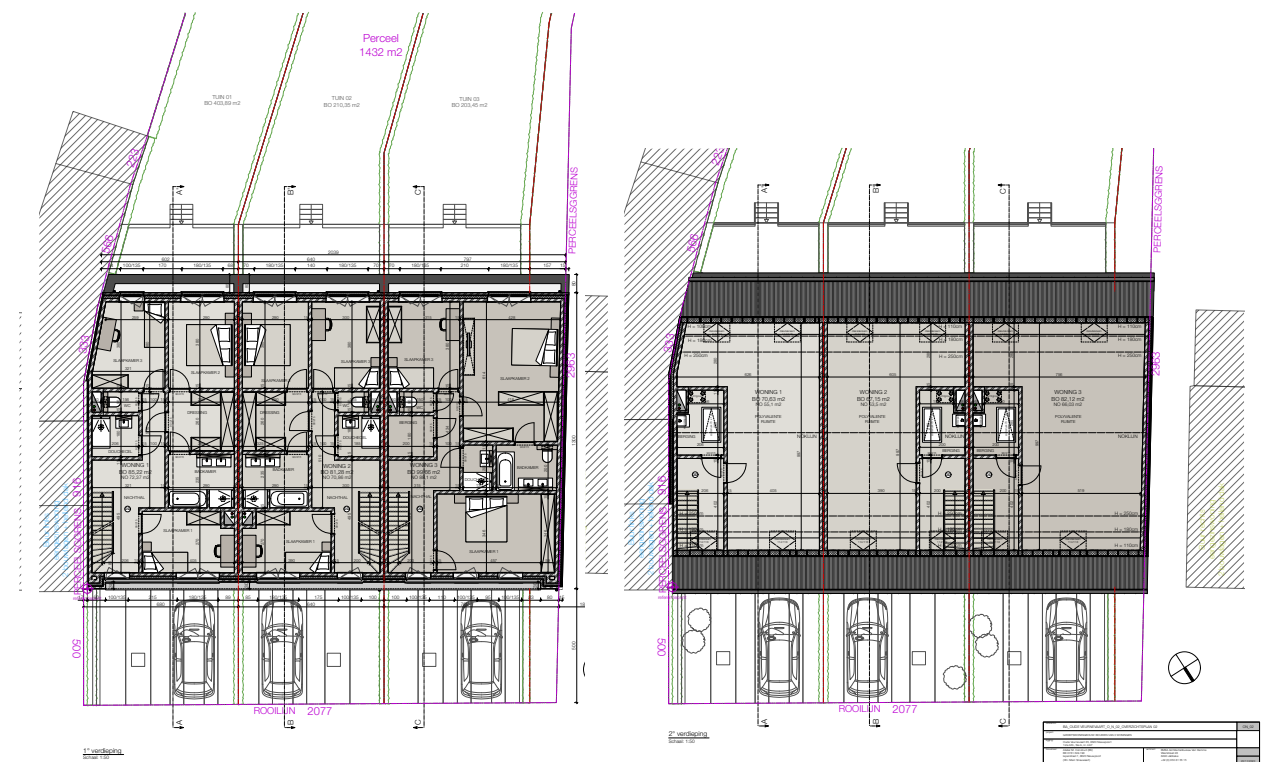
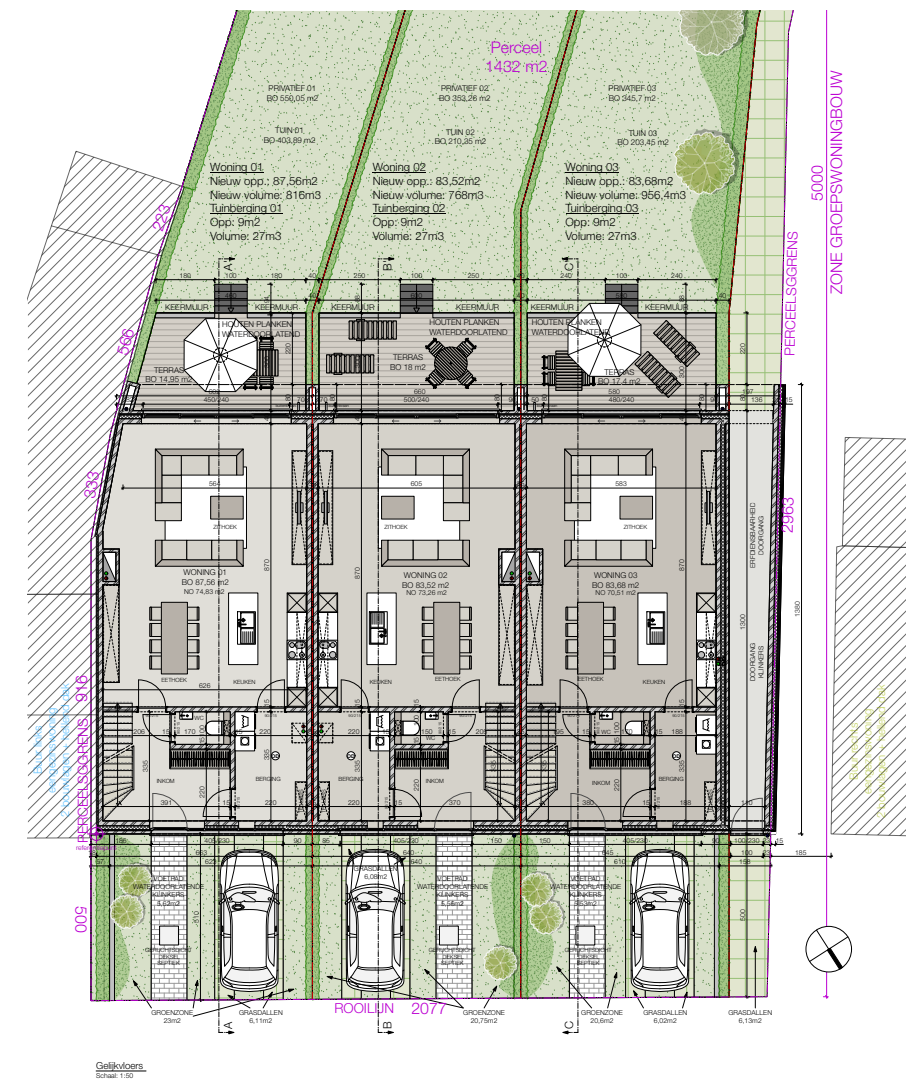
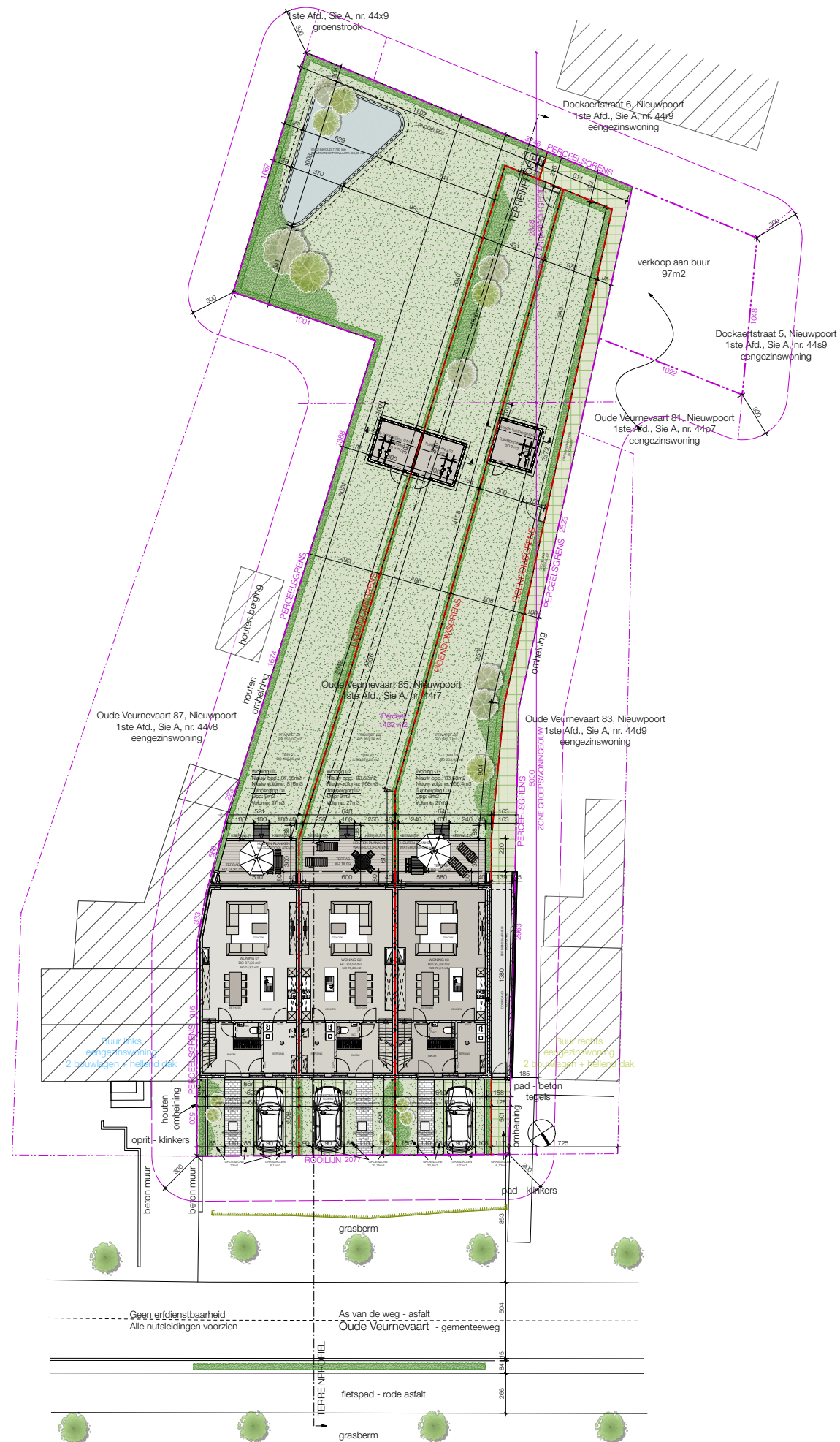
Ontdek de rust van het wonen aan de rand van Nieuwpoort-Stad, waar de zee en het groen hand in hand gaan.

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

Algemeen

- Beschrijving van het project
- Duurzaam bouwen

I. Ruwbouw

- Voorbereiding en inrichten van de bouwplaats
- Grondwerken
- Metselwerken
- Aardingselektrode
- Funderingen
- Zetting van het gebouw
- Opgaand metselwerk
- Isolatie
- Gewapende betonwerken
- Dorpels
- Rioleringen
- Regenwater
- Afvoeren
- Dakbedekkingswerken & Gevelbekleding
 - Hellende daken
 - Verticale muurbekleding

II. Gemene delen

- Gemeenschappelijk kruiwagenpad
- Wadi
- Parkeerplaatsen

III. Private delen

- Sanitaire installatie
- Elektrische installatie
- Centrale verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie
- Ventilatiesysteem
- Buitenschrijnwerk
- Beglazing
- Vloer- en muurbekleding
- Trappen
- Binnenschrijnwerk
- Keuken
- Tuinen

IV. Algemene verkoopvoorwaarden

- Principe
- Plannen en tekeningen
- Wijzigingen
- Werfbezoek
- Inbezitneming der woningen of andere lokalen
- Erelon architect en ingenieur
- Verzekering
- Veiligheidscoördinatie
- Oplevering
- Waarborgen
- Betalingen
- Nawoord



Algemeen

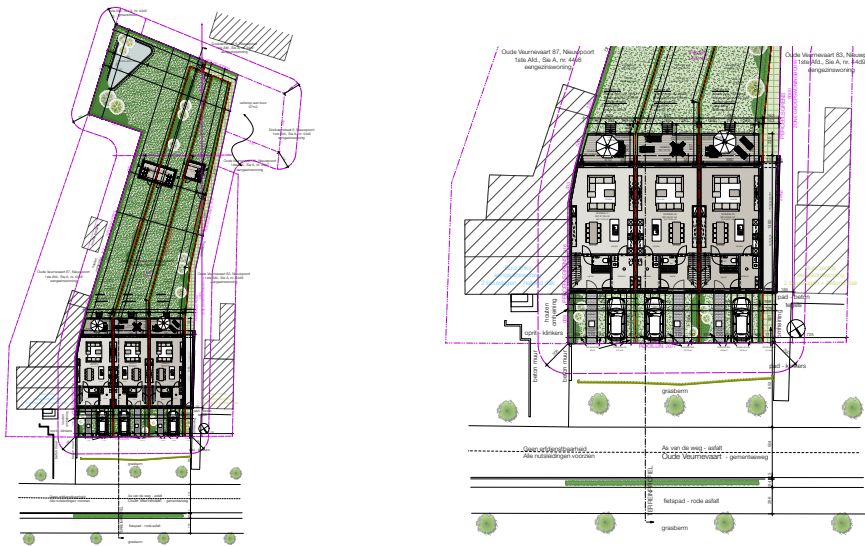
Beschrijving van het project

De project bestaat uit 3 woningen elk bestaande op het gelijkvloers uit een ruime leefruimte met open keuken voorzien van een eiland, ruime berging, mooie inkom en gasten toilet.

Op het 1° verdiep zijn telkens drie ruime slaapkamers voorzien, een afzonderlijk toilet, een moderne badkamer, een douchekamer en een dressing of berging.

Op de 2° verdiep een berging en een ruime polyvalente ruimte.

De achter zijdes van de privé tuinen zijn altijd bereikbaar via de eigen woning of via het gezamenlijke pad.



	Oppervlakte m² GV	Oppervlakte m² 1° verdiep	Oppervlakte m² 2° verdiep	# slaapkamers	parkeerplaats	Grond- oppervlakte m²
Lot 1	86,97	85,17	70,63	3	ja	550,05
Lot 2	83,2	81,28	67,15	3	ja	353,26
Lot 3	83,2	99,65	82,12	3	ja	345,70

Duurzaam bouwen

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatie-regelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPB-eisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige vergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de energieprestatieverslaggever aan.

Het project voldoet aan de **EPB, volgens waarde: E</=30 en S</=28**. Het behalen van de vereiste E-waarde zal zich vooral laten voelen in het energieverbruik van de woonentiteit en het aangename leefklimaat binnenin de woonentiteit eenmaal ze bewoond wordt.

Ook in alle materiaalkeuzes denken wij vooruit. In de verdere beschrijving van het lastenboek zal u vaststellen dat wij bij de definiëring van de materialen en de wijze van uitvoering, telkens gekozen hebben voor een maximaal comfort in de woning en zodoende voor een meerwaarde van uw woning op termijn.

I. Ruwbouw

1.1. Voorbereidende werken en inrichten van de bouwplaats

De opdrachtgever neemt alle nuttige maatregelen teneinde schade aan de omringende gebouwen, wegen, groenaanleg, afwerkingen, enz. te voorkomen.

1.2. Grondwerken

Funderingen worden steeds uitgegraven tot minimaal 80 cm onder het maaiveld tot een grondkwaliteit van minimaal 1 kg/cm² wordt bekomen of in ieder geval toereikend. De aard van de funderingen worden berekend volgens advies van de raadgevende ingenieur en het opgemaakte diepsonderingsverslag.

1.3. Aardingselektrode

Onder de funderingen is een aarding aangebracht, volgens KB 10 maart 1981, voor de aarding van de volledige elektrische installatie.

1.4. Funderingen

Het gebouw draagt op een fundering in gewapend beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van het studiebureau. Als deze berekeningen alsook deze van de diepsondering het plaatsen van funderingspalen vereist dan wordt dit voorafgaandelijk de bouwwerken uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. De funderingen en de bijhorende beton- en staalconstructies zijn uit te voeren volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur.

1.5. Zetting van het gebouw

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

1.6. Opgaand metselwerk

De buitenmuren zijn opgevat uit snelbouwstenen met buitenisolatie en gevelsteen.
De gevelsteen voor de woningen is van het type: Floren Avorio MWF 210/70/50 of gelijkwaardig



De zichtbaar blijvende muren zullen gevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit.

De scheidingswanden tussen de woningen worden uitgevoerd in een dubbele muur in snelbouw metselwerk in gebakken aarde of gelijkwaardig met daartussen geluiddempende isolatie (partywall of gelijkwaardig).

De lichte scheidingswanden binnen de woningen worden afgewerkt in snelbouwmetselwerk of gelijkwaardig.

1.7. Isolatie

1.7.1.	Thermische isolatie
	De gevel wordt voorzien van thermische isolatie met voldoende dikte. Voor de vloeren en daken wordt thermische isolatie voorzien met voldoende dikte. De toegepaste diktes zullen conform zijn aan de huidige normering en EPB-voorschriften (E20).
1.7.2.	Akoestische isolatie
	Alle isolatie voldoet aan de eisen inzake woningbouw. De gemene muren tussen de woningen worden ontdubbeld met een geïsoleerde spouw, zodat wordt voldaan aan de geldende akoestische basisnormen. Er wordt tevens een akoestische mat geplaatst tussen de isolatielaag en de chape (gelijkvloers).
1.7.3.	Vochtisolatie
	Alle isolatie voldoet aan de eisen inzake woningbouw. De gemene muren tussen de woningen worden ontdubbeld met een geïsoleerde spouw, zodat wordt voldaan aan de geldende akoestische basisnormen. Er wordt tevens een akoestische mat geplaatst tussen de isolatielaag en de chape (gelijkvloers).

1.8. Gewapende betonwerken

Wapening en secties van de betonconstructies volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. Wat dit betreft, zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. De vloerplaten zijn voorzien in gewapend beton.

1.9. Dorpels

De raamdorpels worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dikte. De deurdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen en hebben een dikte van 5 cm.

1.10. Rioleringen

De binnenrioleringen worden uitgevoerd in met Benor-gekeurde HDE-leidingen en hulpstukken. Buitenriolering in Benor-gekeurde PVC-leidingen.

Inspectie- en sterfputten in harde PVC, diameter 30 of 40 cm met bijhorend deksel.

Elke woning is voorzien van een septische put van 3.000L (8 pers.)

Aansluiting op openbare riolering wordt uitgevoerd door de aannemer ruwbouw.

Indien de vergunning dit vereist zal per woning tevens een sceptische put worden voorzien.

1.11. Regenwater

De gewestelijke en gemeentelijke voorschriften worden gevolgd met betrekking tot de afvoer van het regenwater. Deze zal gescheiden gebeuren tot de rooilijn. Regenwaterrecuperatie gebeurt door middel van een regenwaterpomp , voorzien van manuele bijvulling. De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink, PE-geberit of kunststof (PVC). Elke woning is voorzien van zijn eigen regenwaterput van 7.500 L.

1.12. Afvoeren

Elke woning is voorzien van minimaal één berging waar een water af- en toevoer voor een wasmachine is voorzien . In de berging is enkel het gebruik van een droogkast met condensatie toegelaten.

1.13. Dakbedekkingswerken & Gevelbekleding

1.13.1 Hellende daken



- De hellende daken worden uitgevoerd met stormpan 44 antraciet
- dampscreen
- thermische isolatie conform de EPB-regelgeving
- dakgoten en afvoeren in zink

1.13.2 Verticale muurbekleding



- De linker & rechter zijgevel worden uitgevoerd met Eterniet Cedral Alterna donker grijze ruitleien.

II. Gemene delen

2.1 Gemeenschappelijk kruiwagenpad

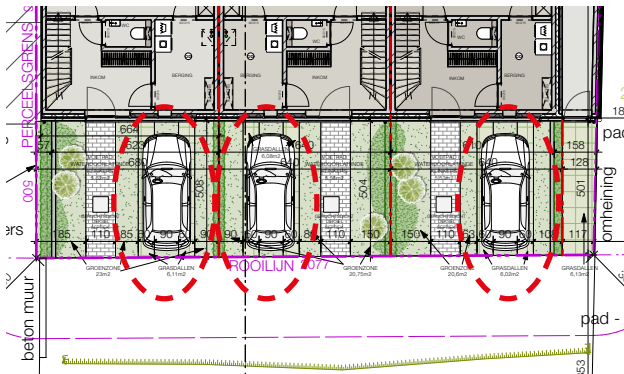
Er is een kruiwagenpad voorzien van 1,1 tot 1,5 m breed, uitgevoerd in een waterpasserend grind. Via het kruiwagenpad is er toegang tot de tuinen. Er wordt door de bouwheer draadafsluiting voorzien voor de afsluiting van de tuinen onderling en de afsluiting langs het kruiwagenpad.

2.2 Wadi

De overlopen van alle regenwaterputten van de woningen komen uit in de aangelegde Wadi waar het regenwater in de grond kan infiltreren.

2.5 Parkeerplaatsen

Voor de woningen voorzien volgens onderstaand plan.



III. Private delen

3.1 Sanitaire installatie

Er wordt één individuele teller per woning geplaatst. De tellers worden geplaatst door de watermaatschappij, samen met de aansluiting van het private net op het openbaar net en dit in overeenstemming met de geldende reglementering.

De leidingen zijn uit VPE alu VPE, of gelijkwaardig, voorzien van een mantelbuis, zodat de toevoer voor elk punt individueel is en elke ingebouwde leiding naadloos is. Deze leidingen worden aangebracht voor de pleister- en vloerwerken, zodat alles ingebouwd is. Enkel opbouw op plaatselijk in de bergingen.

De afvoerleidingen in PP of PE worden aangesloten op het rioleringsstelsel.

- Voorziene toe- en afvoeren:
- koud-warm toevoer voor de keuken (spoelbak) + afvoer
 - koud-water toevoer voor vaatwasmachine + afvoer
 - koud-water toevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer
 - koud-warm toevoer voor badkamers (lavabo en douche)+ afvoer
 - koud-watertoevoer voor wc's en handwasbakjes + afvoer.

Regenwater

Regenwaterrecuperatie gebeurt door middel van een individuele regenwaterpomp die geplaatst wordt in de regenwaterput zelf. Het regenwater kan worden gebruikt voor de toiletten , wasmachine en de buitenkraan.

De sanitaire toestellen zijn deze volgens de basisofferte van de leverancier. Op verzoek van de koper kan deze aangepast worden aan individuele wensen, hierbij zal de eventuele meerprijs verrekend worden. Hiervoor moet de koper een afspraak maken met Stephanie Vanhove – 058/310.688 - STG in Veurne. Alle toestellen van het basisgamma zijn van eerste kwaliteit: Voorziene handelswaarde is 7.000,00 € excl BTW

3.1.1. Douche

Douche tube (130 x 90 cm) in kunstmarmer wit met sifon wit met sifon. Thermostatische mengkraan met glijstang (opbouw) en handdouche, flexibel in chroom. Afscherming schuifwand, helder glas profielen zilver hoogglans.

Het lavabo meubel (70 x 50 cm) met spiegel kast is standaard te kiezen in 4 kleuren Het meubel bestaat uit wastafelblad met ingewerkte waskom in kunstmarmer wit gemonteerd op de onderkast met greep loze deuren. Daarnaast is tevens een spiegelkast van dezelfde breedte voorzien . Boven de spiegelkast wordt een afzonderlijke LED verlichting voorzien.

3.1.2. Toiletten

2 Hangtoiletten porselein – kleur wit met bedieningsplaat dubbele spoeling, toiletzitting wit met softclose. Toilet beneden is tevens voorzien van handwaslavabo 405x225mm, koudwaterkraantje en sifon.

3.1.3. Badkamer

Ligbad (170 x 75 cm) hoogwaardig acryl wit met automatisch afvoersysteem. Badkraan keramisch eengreepsmengkraan met handdouche, flexibel. Het lavabo meubel (150 x 50 cm) met spiegel kast is standaard te kiezen in 4 kleuren Het meubel bestaat uit wastafelblad met ingewerkte waskom in kunstmarmer wit gemonteerd op de onderkast met greep loze deuren. Daarnaast is tevens een spiegelkast van dezelfde breedte voorzien . Boven de spiegelkast wordt een afzonderlijke LED verlichting voorzien. Geen toilet in de badkamer voorzien.

3.2. Elektrische installatie

Conform aan de laatste uitgave van het Technisch Reglement van de vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België, AREI – KB 10 maart 1981, waaraan de installatie voor de lage- en middellage spanning van open en bewaakte lokalen moet voldoen. Elk huis heeft één afzonderlijke meter

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor 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 worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Daartoe geeft de bouwheer een aanzet van de lichtpunten, (wissel)schakelaars en stopcontacten en kunnen er in overleg wijzigingen en/of extra's gevraagd worden mits meerprijs.

De woningen worden tevens van zonnepanelen voorzien zodat het maximale E peil van 30 wordt bekomen.

3.2.1. De voorziene elektrische installatie omvat:

- De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de toevoer- en vertrekkabels naar en van de tellers die geplaatst worden in opbouw op niet-gepleisterde muren en plafonds.
- Stopcontacten en schakelaars (kleur wit) worden ingebouwd in inbouwdozen.
- Lichtarmaturen en leidingen voor luidsprekers zijn niet in de aanneming begrepen.
- Zonnepanelen (Per woning worden standaard 8 panelen(woning 1, 2 en 3) van 400 Wpiek voorzien.

3.2.2. Voorziene lichtpunten en stopcontacten

- | | |
|-----------------------|---|
| • leefruimte: | 4 stopcontacten + 1 TV aansluiting + 1 Utp rj 45 + 1 lichtpunt |
| • Eetruimte: | 2 stopcontacten + 1 lichtpunt |
| • Keuken: | 4 stopcontacten + aansluitingen voor keukentoestellen
+ 1 lichtpunt |
| • Inkom: | 1 stopcontact + 1 lichtpunt. |
| • Wc: | 1 lichtpunt |
| • Berging: | 5 stopcontacten (waaronder voor wasmachine en droogkast
en telefonie/internet) + 1 lichtpunt |
| • Nachthal: | 2 stopcontacten + 2 lichtpunten |
| • Badkamer: | 1 stopcontact + 2 stopcontacten bij het meubel + 1 lichtpunt
+ LED licht bij het lavabo meubel |
| • Douhekamer: | 1 stopcontact + 2 stopcontacten bij het meubel + 1 lichtpunt
+ LED licht bij het lavabo meubel |
| • WC op 1ste: | 1 lichtpunt |
| • Slaapk. 1: | 4 stopcontacten + 1 TV aansluiting + 1 Utp rj 45 + 1 lichtpunt |
| • Slaapk. 2 : | 4 stopcontacten + 1 TV aansluiting + 1 Utp rj 45 + 1 lichtpunt |
| • Slaapk. 3 : | 4 stopcontacten + 1 TV aansluiting + 1 Utp rj 45 + 1 lichtpunt |
| • Dressing: | 2 stopcontacten + 1 lichtpunt |
| • Berging op 2de: | 2 stopcontacten + 1 lichtpunt |
| • Polyvalente ruimte: | 2 stopcontacten + 1lichtpunt |
| • Aan de voordeur: | 1 lichtpunt |
| • Terras : | 1 stopcontact (opbouw) + 1 lichtpunt |

3.2.3. Bijkomende voorzieningen en stroom toevoeren:

- Bel met transformator en verlichte drukknop is voorzien
- Per keuken: stroomtoevoer voor dampkap, koelkast, kookplaat, oven, microgolf en afwasmachine.
- Stroomtoevoer wasmachine en droogkast in berging (inbegrepen bij stopcontacten berging, cfr. hierboven)

3.3. Centrale verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De woning worden verwarmd door middel van een lucht-lucht warmtepomp met hoog rendement die zowel zorgt voor de verwarming als de koeling. De afgifte gebeurt via de vloerverwarming.

Er wordt één centrale digitale kamerthermostaat (normaal gemonteerd in de leefruimte) voorzien met dag en nachtregering. Deze is standaard ook te bedienen vanop afstand via de smartphone (via Wifi of 4G) .

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -8 °C.
Voor het aanpalend woning wordt een temperatuur van +10 °C genomen.

Living + keuken:	22 °C
Slaapkamer(s):	18 °C
Badkamer(s):	24 °C

Voor de aanmaak van het sanitaire warm water wordt er gebruik gemaakt van een boiler met inhoud van 190 liter .

3.4. Ventilatiesysteem

De woningen worden mechanisch geventileerd via een ventilatiesysteem D met een individuele balansventilatie-unit met mechanische aan-en afzuig van lucht. Het toestel is in functie van het gewenste debiet conform met de EPB studie.

In de woningen wordt er voorzien:

Extractie van badkamer, toilet , berging en open keuken.
Pulsie in leefruimte en slaapkamers.
Droogkasten dienen van condensor voorzien te zijn.
Dampkap met koolstoffilter.

Voor een goede luchtdoorstroming van de af te zuigen ruimtes dienen de binnendeuren op 1 cm van de vloer te komen (norm van 70 cm²). Deze doorstroomopeningen worden opgemeten door de ventilatie-verslaggever, alsook het inregelen van de correcte debieten.

3.5. Buitenschrijnwerk

3.5.1. Schrijnwerk

- PVC buitenschrijnwerk, kleur wit binnen en zwart buiten.
- Profieldiepte 70 mm
- 5 kamers
- adequaat veiligheidsbeslag garandeert uitstekende inbraakwerendheid
- verdoken scharnieren
- Beglazing Ug = 1

Bij de opendraaiende ramen en het schuifraam zijn bijpassende vliegenramen te verkrijgen mits meerprijs. Tevens zijn zonnescreeens te verkrijgen voor de zuid gerichte ramen mits meerprijs.

3.5.2. Beglazing

Al de nieuwe beglazingen worden uitgevoerd in klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen.

0.5 W/m²K < U-waarde glas > 1.0 W/m²K en waar nodig zal veiligheidsbeglazing worden voorzien i.f.v. de geldende normeringen.

3.6. Vloer- en muurbekleding

Vloerbekleding uitgevoerd in tegels + bijhorende plint in inkom, living, keuken, berging, badkamers, toiletten en nachthal. Vloerbekleding uitgevoerd in Laminaat in de slaapkamer(s) & dressing. Vloer polyvalente ruimte op 2de verdieping chape.

Handelswaarde vloeren 60/60 rect = € 40 /m², exclusief BTW exclusief plaatsing .
Bijhorende plinten 7/60 rect = € 12,00/lm, exclusief BTW exclusief plaatsing .
Handelswaarde muurtegels badkamer 30/90 rect = € 30 /m², exclusief BTW exclusief plaatsing
Laminaat met handelswaarde van 25 €/m², exclusief BTW exclusief plaatsing
Buitenvloer (terras) : niet voorzien door de bouwheer.

De muurtegels 30/90 zijn voorzien in badkamer in in douchecel volledig tot boven en boven het bad 1 tegel + voorzijde bad. De muurtegels 30/90 zijn voorzien in douchekamer in in douchecel volledig tot boven.

Tevens wordt de rugzijde van het toilet voorzien van vloer of wandbekleding tot op borsthoogte.

Alle vloeren en wandbekledingen zijn te kiezen bij Verhelst Bouwmaterialen te Veurne (Malika Zaidi – 058/296.159). Het is de koper toegestaan naar eigen keuze en in samenspraak met bouwheer alle mogelijke wijzigingen aan te brengen mits akkoord voor eventuele supplementen hiervoor.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Aan de binnenkant van de ramen met borstwering worden de tabletten voorzien in een marmercomposiet, kleur wit, dikte 2 cm.

In de badkamers worden de aansluitingen met de faience door middel van witte waterdichte plastische kit opgespoten.

3.6.1. Muren en plafonds

Wanden en wandafwerking

De muren worden vlak afgewerkt.
Op buitenhoeken worden gegalvaniseerde of gelakte beschermingshoekijzers in gepleisterd op volle hoogte. Alle wanden van de woning worden vlak opgeleverd en ramen worden in gepleisterd.
De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen).
Gezien bovenstaande en om de constructie voldoende te kunnen laten uitdrogen, wordt aangeraden de wanden pas te schilderen na 1 jaar na voorlopige oplevering. Deze scheurvorming kan dan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper. Het is realistisch dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om eventuele oneffenheden en kleine scheuren uit te vlakken.

Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitpleister of indien nodig een pleisterlaag. Daar waar er buizen voor verluchting of afvoeren allerhande zichtbaar tegen het plafond verlopen, wordt een plafond in gipsplaten geplaatst, met uitzondering van de berging.
De aandacht wordt erop gevestigd dat er in de overgang tussen pleisterblokken en gemetselde muren of betonkolonnen of wanden, een kleine zettingsbarst kan optreden die te wijten is aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp der materialen bij droging. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper, idem voor de naden tussen de plafondplaten.

Zolderafwerking

De zolder wordt niet gevloerd, noch gepleisterd. De binnenzijde van het dak wordt afgewerkt met isolatie waarbij het dampscherm zichtbaar zal zijn.

3.7. Trappen

De open trappen tussen GV & 1° verdiep en 1° & 2° verdiep en zijn uitgevoerd in Beuk 1st keus of gelijkaardig, dikte 6/4 !
Trapleuning en ballustraden in Beuk 1st keus of gelijkaardig.
Opm : de trappen worden niet vernist door de bouwheer en dienen na de oplevering vernist te worden door de koper.

3.8. Binnenschrijnwerk

De PVC inkomdeur is uitgevoerd met helder éézijdig gelaagd glas voorzien van automatische tochtweerder, een tweekantsluiting, cilinderslot en inox deurbeslag, en sleutel volgens.
De inkomdeuren zijn langs binnen wit en langs buiten in het zwart uitgevoerd.

De binnendeuren zijn schilderdeuren met omlijsting, de deuren zijn voorzien van een deurkruk in inox en een dagslot. Het is de koper toegestaan om in samenspraak met de bouwheer een upgrade uit te voeren van zijn binnendeuren.

Opmerking:
De nieuwe binnendeuren worden geplaatst cfr. de EPB-normering, d.w.z. dat er een ventilatiedoorvoer van min. één centimeter (of 70 cm²) hoogte tussen de afgewerkte vloer en de onderzijde van elk deurblad..

3.9. Keuken

Hier voorzien we het leveren en plaatsen van alle kasten, apparaten en toestellen, elektrische en sanitaire aansluitingen. Voor elk type keuken wordt een standaardplan bezorgd, waaraan het de koper is toegestaan naar eigen keuze en in samenspraak met de bouwheer alle mogelijke wijzigingen aan te brengen mits akkoord verklaring voor eventuele supplementen hiervoor. Hiervoor moet de koper een afspraak maken met Grando Keukens, Liebeekstraat 16, 8800 Roeselare (tel 051/22 91 76) Alle toestellen van het basisgamma zijn van eerste kwaliteit.



Toestellen AEG:

Keramische inductie kookplaat, 78 cm
Ingebouwde vaatwasser, 5 programma's, 60 cm.
Warme lucht oven, 72L
Microgolf, 38 cm.
Koel/vries combinatie, 198L/73L.
Telescopische dampkap met koolstoffilter, 90 cm.

Naast toestellen wordt de keuken ook standaard uitgerust met een BLANCO 1 ½ spoelbak onderbouw, inox en een BLANCO Mida - ééngreepsmengkraan - C-hals - zwenkbare uitloop - Chromo.

Keukenkasten: De kasten worden uitgevoerd in de Grando Line serie 1500 (greeploos, Tigris V – kleur wit)

Werkblad: In kwarts composiet, Lucina gepolijst,dikte 2 cm.

Totale handelswaarden (geleverd en geplaatst) voor de keukens zijn: 15.000,00 € excl BTW

3.10. Tuinen:

Het opvoeren van de tuinen met teelaarde evenals de grasinzaaiing of grasmatten worden niet voorzien door de bouwheer (optioneel wel mogelijk)

De omheining tussen de verschillende woningen onderling en tussen de tuinen en het kruiwagenpad voorzien door de bouwheer. Deze worden uitgevoerd in zwarte draad met zwarte palen. Op de perceelsgrenzen mag in geen geval gebruik gemaakt worden van houten afsluitingen.

De trap van de terras naar de tuin wordt uit gevoerd met traptreden in grijze zichtbeton.

De oprit en pad naar de voordeur worden uitgevoerd met waterdoorlatende of water passerende betonklinkers in een grijze kleur.

IV. Algemene bepalingen

Artikel 1: Principe

De huizen worden verkocht sleutel op de deur, volgens plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, 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, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De architect, aannemer of promotor kunnen te allen tijde de beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder toelating van de koper en zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

Alle kosten aangaande: de aankoppeling, aansluiting, plaatsing, indienststelling, keuring, verbruik, abonnement, enz. van de nutsaansluitingen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen ten laste van de koper. Deze kosten worden forfaitair aangerekend. De kopers zullen hun aandeel in de kosten van de nutsaansluitingen en hun toebehoren aan de promotor voldoen, op voorlegging van een factuur. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd.

Artikel 2: Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper(s) te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit of technische redenen. De plannen werden

ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info. De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20), die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, welke slechts indicatief zijn. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De vaste of losse meubels, alsook de installaties, die gebeurlijk op de verkoopspullen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

Artikel 3: Wijzigingen

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en/of de architect hierover zijn akkoord geeft. De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de promotor de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn. Indien geoordeeld wordt dat de gewenste wijzigingen in studie kunnen genomen worden, zal de koper hiervoor een studievoorstel voorgelegd worden, omvattende de erelonen voor de architectuur en technische studie. Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal de studie worden aangevangen. Na studie zal door de promotor aan de koper een kostprijsberekening voorgelegd worden voor de gevraagde aanpassingen. Deze kostprijsberekening omvat alle extra aannemingskosten, de erelonen van architect en studiebureau en alle eventuele bijkomende kosten voor wijziging aan de bouw aanvraag e.d. indien van toepassing. Alle supplementaire werken die enkel mits schriftelijk akkoord van de koper worden uitgevoerd, zullen hem volledig worden aangerekend.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Deze werken geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot een verlenging van de uitvoeringstermijn, dewelke in alle redelijkheid zal worden bepaald op het moment van de bestelling. Wijzigingen die het uitwendige gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden uitsluitend door de leveranciers en/of aannemers van de bouwheer.

Het is de koper niet toegelaten om zelf, of via derden, werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aangestelde aannemer van de bouwpromotor, zal de koper maximaal 60% van het budget volgens de eenheidsprijzen kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde. Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gesteld termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zal de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werkend standaard uitgevoerd worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in

dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Het plaatsen van meubelen of gelijk welke apparaten zullen eveneens beschouwd worden als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

Artikel 4: Werfbezoeken

De kopers of kandidaat-kopers of hun afgevaardigden mogen zich om veiligheidsredenen niet op de werf begeven zonder voorafgaandelijke afspraak en zonder begeleiding van de bouwheer of diens vertegenwoordiger. Werfbezoeken zijn uitsluitend tijdens de werkuren mogelijk. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement en richtlijnen van de veiligheid (veiligheidsschoenen en helm).

Het is steeds mogelijk dat op het moment van een gepland werfbezoek de werf – geheel of gedeeltelijk – niet toegankelijk is. Ook kan de bouwheer ter plaatse beslissen het geplande werfbezoek af te gelasten, in functie van veiligheids- of gezondheidsrisico's. In dat geval zal een nieuwe afspraak worden gemaakt, zonder dat de koper hiervoor een schadeloosstelling, van welke aard dan ook, kan eisen. Het bouwbestuur wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. De bezoekers zijn zich bewust van de gevaren op de bouwwerf en zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor de gebeurlijke ongevallen die zich tijdens de bezoeken zouden kunnen voordoen, zonder beroep te kunnen indienen of eis tot schadevergoeding of schadeloosstelling aan te vragen tegenover de bouwheer en/of onderaannemers, architecten, coördinatoren en of verkopers (of hun verzekeraars).

Minderjarigen of huisdieren zijn verboden op de werf, zolang de veiligheid niet kan worden gegarandeerd.

Artikel 5: Inbezitneming der woningen of andere lokalen

De inbezitneming van een lokaal of woonruimte of de gehele woning mag niet gebeuren, om gelijk welke reden dan ook, vooraleer de volledige betaling is gebeurd, wat inhoudt:

1. betaling van:
 - de overeengekomen prijs, plus de eventuele supplementen als gevolg van bijkomende en door de koper gevraagde werken;
 - alle rechten, notariële honoraria, BTW en taksen;
 - alle aansluitingskosten;
2.
 - de voorlopige oplevering geschied is

De inbezitneming der woonruimten of andere lokalen is gelijkgesteld met de aanvaarding van de voorlopige oplevering. Het schilderen van de lokalen en de inrichting van de koper of zijn huurders is eveneens gelijkgesteld met de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Opleveringen

Zie basisakte.

Artikel 6: Ereloon architect en ingenieur

De controle op uitgevoerde werken en technische studies betreffende de architectuur wordt uitgevoerd door de architect . Dit is BVBA Architectenbureau Van Damme. Betreffende stabiliteit wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door het studiebureau Cobe ingenieurs bv.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is begrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect in verband met de ontwerpen, vergunningsaanvraag en opvolging der werken van het vergund dossier met uitzondering van de afwerkingen. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Artikel 7: Verzekering

Voor al onze werken is er een ABR - Algemene Bouwplaats Risico's verzekering afgesloten door de bouwheer.

Artikel 8: Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatiedagboek ‘veiligheid’ bijhouden en aanvullen, het postinterventiedossier overdragen aan de koper na de voorlopige oplevering;

Artikel 7: Verzekering

Het privaatief deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering, het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... is ten laste van de kopers.

Artikel 10: Waarborgen

De waarborgtermijn van 1 jaar is vastgesteld vanaf de datum van voorlopige aanvaarding van de werken.

Artikel 11: Betalingen

De betalingen zal geschieden in functie van de vordering der werken..

De prijs van de grond, notariskosten en reeds opgerichte constructies zal betaald worden bij het verlijden van de authentieke akte van aankoop van de woongeleghenheid.

Betalingsschijven van de constructies :

- 15 % na voltooiing van de funderingen
- 10 % na voltooiing van metselwerken tot 1 m boven vloerpas gelijkvloers
- 15 % na plaatsen van de gewelven op afdek gelijkvloers
- 15 % na het vervolledigen van de ruwbouwwerken
- 15 % na voltooiing van dakbedekking
- 10 % na voltooiing van het buitenschrijnwerk
- 10 % na voltooiing van de leidingen centrale verwarming
- 5 % na voltooiing van de pleisterwerken
- 3 % na voltooiing van de keuken en de sanitaire installatie
- 2 % na de voorlopige oplevering

Artikel 12: Nawoord

Materialen en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/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 levering, faling van de leveranciers of onderaannemers, enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 20/02/2023 .

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.

