RESIDENTIE Iguazu



VERKOOPLASTENBOEK

Residentie Iguazu
K. Deswertlaan 59, 8370 Blankenberge
v. 27/01/2022

1 Algemene informatie.

Bouwheer

VB projectbouw bv
K. Deswertlaan 47
8370 Blankenberge
info@nvprojectbouw.be
T: +32 (0) 497 03 76 00

Architect

Architectuurbureau Brigitte Coomans
Oude Gentweg 26A
8820 Torhout
dedeyne.coomans@scarlet.be
T: +32 (0) 50 21 63 55

Ir. Stabiliteit

Stabitec bv
info@stabitec.be
T: +32 (0) 50 67 68 30

HET ONTWERP VAN RESIDENTIE Iguazu

Op een boogscheut van het station en het commerciële centrum, het casino en de zeedijk starten in het voorjaar 2022 de werken van *Residentie Iguazu.*
Het gebouw bestaat uit 9 appartementen waarvan elke entiteit beschikt over een ruim zongericht terras, een berging, gemeenschappelijke fietsenberging en een afvalberging.

Waarom kiezen voor *Residentie Iguazu?*

- Hoog wooncomfort door ruime en heldere appartementen met praktische indeling en grote privéterrassen.
- Energiezuinige BEN appartementen (Bijna-Energie-Neutraal).
- Thermische en akoestische isolatie van de hoogste standaard (boven norm).
- Ruim budget voor zowel keukens als badkamers.
- Vloerverwarming die in elke ruimte apart kan geregeld worden.
- Ventilatiesysteem volgens, in overeenstemming met de EPB-normering (systeem D).
- Waterrecuperatie: hemelwater kan gebruikt worden voor diverse aansluitingen (toilet, wasmachine, buitenkraan…).
- Duo-warmtepompsysteem PKOM4 (0.75m2) met touch display en diverse functionaliteiten;
    1. Ventileren
    2. Koelen
    3. Verwarmen
    4. Warmwaterbereiding (212 L buffervat tot 75°)
    5. Energiemanager (optimalisatie PV-installatie)
    6. CO2-sensor, vochtsensor, ruimte temperatuur sensor

    Bijkomende aansturing is mogelijk via de zeer gebruiksvriendelijke Pichler App (gratis). Operationele zekerheid is gegarandeerd via het E-monitoring platform waarbij techniekers op afstand kunnen inloggen om desgevallend storingen te verhelpen of instellingen te wijzigen. De PKOM4 kan eveneens gekoppeld worden met een domotica-systeem via Modbus-aansluiting of of KNX-module.

ALGEMEEN

Alle appartementen worden verkocht ‘sleutel op de deur’. Dit betekent dat ze klaar om te schilderen worden opgeleverd aan de kopers.
Voor de afwerking van de ruimten werken wij steeds met de nieuwste technieken en voorzien wij duurzame en kwalitatief hoogstaande materialen. De keuzes in de afwerkingsmaterialen staan beschreven in de technische omschrijving. Alle appartementen zijn van deze basisuitrusting voorzien, uiteraard krijgt u als koper keuzemogelijkheden binnen deze opties.

De keuzes betreffen:

- De vloeren
- De wandtegels
- De keukeninrichting
- De sanitaire toestellen

Mits verrekening kan u ook steeds andere materialen wijzigen zoals binnendeuren, domotica, badkamermeubel e.d. Voor het maken van uw keuze kan u terecht in de geselecteerde toonzalen.

Alle bouwlagen zijn bereikbaar met een personenlift en met een trap.
Het gebouw wordt opgetrokken in bestendige bouwmaterialen en is voorzien van alle hedendaagse comfort en veiligheid.
Eenheidsprijzen, materialen en toegewezen aannemers hier opgegeven zijn steeds onder voorbehoud van wijzigingen.
De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect, wijzigingen aan te brengen aan plannen, uitvoering en uitvoerders.
De in dit lastenboek vermelde materialen kunnen eveneens in overleg tussen architect en bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen, om reden van levertermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek, nieuwe technieken enz.

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw bestaat uit 9 woongelegenheden, een gelijkvloers en 8 appartementen.
Fietsenberging wordt op de begane grond voorzien met een oplaadmogelijkheid. De kosten voor onderhoud van de (privatieve) tuin zal ten laste zijn van de eigenaar van het gelijkvloerse appartement.

Gelijkvloers

Appartement 00.01

- Ruime living met open keuken
- 2x berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
- Toilet afzonderlijk met handwasbakje
- Badkamer met inloopdouche, toilet en lavabo in meubel
- 2 zeer ruime slaapkamers
- Dressing
- Ruim zongericht terras en tuin

+ Bureelruimte 0.02

- Bureelruimte met apart toilet met handwasbakje
- Open kitchinette
- Stockage ruimte

1e verdieping

Appartement 01.01/01.02

- Ruime living met open keuken en toegang tot het zongericht terras (17m²)
- Toilet afzonderlijk met handwasbakje
- Berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 2 slaapkamers

2e verdieping

Appartement 02.01

- Ruime living met open keuken en toegang tot het zongericht terras (9m²)
- Toilet afzonderlijk met handwasbakje
- Berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 3 slaapkamers

Appartement 02.02

- Ruime living met open keuken en toegang tot het zongericht terras (6.25m²)
- Toilet afzonderlijk met handwasbakje
- Berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 1 slaapkamers

3e verdieping

Appartement 03.01

- Ruime living met open keuken en toegang tot het zongericht terras (9m²)
- Toilet afzonderlijk met handwasbakje
- Berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 3 slaapkamers

Appartement 03.02

- Ruime living met open keuken en toegang tot het zongericht terras (6.25m²)
- Toilet afzonderlijk met handwasbakje
- Berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 1 slaapkamers

4e verdieping

Duplex appartement 4.01/4.02

Gelijkvloers:

- Ruime leefruimte met open keuken en toegang tot de (zongerichte) terrassen (17.45m²)
- Ruime living/zithoek
- Toilet afzonderlijk met handwasbakje

- Berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
  Verdieping:
- Bereikbaar met trap
- Hall met afzonderlijk toilet
- Badkamer met douche en lavabo in meubel
- 2 ruime slaapkamers

Door de bouwheer worden **voor de 9 appartementen** badkamermeubels, toestellen en toebehoren uitgekozen en aangeboden (met een handelswaarde van **€ 5000 incl. BTW**) die te bezichtigen zijn in de toonzaal van de betrokken aannemer. (Zie lijst van aannemers)

De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.



De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair en toestellen zoals hierna aangeduid, in functie van wat de koper zelf gekozen heeft bij de keukenleverancier.

- Een werkblad met onder- en bovenkasten, voorzien van deuren, besteklade en pottenlade(s).
- Kleur van fronten en grepen te kiezen uit voorgelegde stalen bij de aannemer.
- Inbouwkoelkast met diepvriesvak.
- Inbouwvaatwasmachine
- Inbouw keramische kookplaat of inbouw inductie kookplaat (mits opleg indien meerprijs).
- Faience wordt voorzien achter het werkblad.
- Inbouw multifunctionele oven.

- Dampkap
- Een werkblad met spoeltafel en ééngreepmengkraan.

De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.

HET BOUWPROGRAMMA

RUWBOUWERKEN

Inrichting en afsluiting van de bouwplaats

Er wordt gezorgd voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting belet dat onbevoegden zich toegang verschaffen tot de bouwplaats. De bouwheer heeft het recht publicatie aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

Peilingen en grondonderzoek

De peilingen en de grondstudie zullen uitgevoerd worden op basis van de resultaten van uitgebreid onderzoek door een sonderings- en studiebureau. A.d.h.v. het sonderingsverslag bepaalt de stabiliteitsingenieur het funderingstype.

Fundering, beton en metselwerk.

Voor de bepaling van het funderingstype zal de ingenieur steunen op de nodige sonderingsverslagen opgemaakt door een gespecialiseerd bureau. De plannen en berekeningen van de funderingen worden gemaakt door het ingenieursbureau. Op basis van de uitgevoerde grondproeven wordt het draagvermogen van de ondergrond bepaald. De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren.

Riolering

Riolering, septische putten en hun afvoer en ook de buffering en afvoer van regenwater worden conform de bepalingen van de bouwvergunning uitgevoerd. Tracé volgens het rioleringsplan van de architect. De buizen worden geplaatst met voldoende helling en de nodige toezichtpunten. Hierin zijn ook begrepen de ontluchtingsbuizen en de voorzieningen om uitzetting, inkrimping en ontluchting van de buizen op te vangen. De technische voorschriften van de Bevoegde Diensten worden nageleefd.

Vochtisolatie

Alle muren zijn waar nodig beschermd tegen opstijgend vocht door middel van EPDM of gelijkwaardige folies. Alle inkastingen van ramen en deuren worden waar nodig met zorg van waterkerende slabben in EPDM of gelijkwaardige folie voorzien. Ondergrondse elementen zijn voorzien van dichtingslagen of worden uitgevoerd in waterdicht beton.

Metselwerken

Alle funderingen, balken en kolommen worden berekend door en uitgevoerd onder toezicht van een gespecialiseerd studiebureau. Vloerplaten van het type predal en vloerbewapening worden berekend door en geplaatst onder toezicht van het studiebureau.
Het dragend metselwerk wordt traditioneel uitgevoerd. Scheidingswanden met gemeenschappelijke delen of tussen de appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metselwerk. Terrassen worden uitgevoerd in architectonisch geprefabriceerd beton.
De voorgevel is opgebouwd uit elementen van glas en architectonisch beton.
De achtergevel is opgebouwd uit elementen van glas, architectonisch beton en paramentsteen.

Thermische en akoestische isolatie

Het gebouw wordt thermisch geïsoleerd georiënteerd aan de geldende normen, met spouwisolatie in functie van gevelbekleding en met platte daken voorzien van isolerende platen waar nodig in helling.
Om een goed akoestisch comfort volgens de geldende normen te verzekeren worden de scheidingsmuren naar gemene delen en tussen de appartementen dubbelwandig uitgevoerd in 2 verschillende materialen en tussenliggend voorzien van isolatie.
De vloeropbouw bestaat uit een uitvullinglaag, een akoestische isolatie (m.u.v. het gelijkvloers) chape en bevloering.
De gebruikte isolatie is ook terug te vinden in het EPB-verslag.

Dakbedekking

De dakplaat in beton op het vlak dak wordt afgewerkt met een dampscherm, isolatie en dak dichting. De hellingen nodig voor de afvoer van het hemelwater worden voorzien. Op de kap worden stormpannen voorzien.

Buitenschrijnwerk

Alle ramen en raamdeuren zijn voorzien van een dubbele super isolerende beglazing volgens, in overeenstemming met de geldende wetgeving (min. K-waarde 1.0). Ingebouwde rolluiken zijn enkel aan de achterzijde van het gelijkvloers standaard voorzien. De beglaasde buitendeuren op de gelijkvloerse verdieping bij de inkom en de sasdeur zijn uitgevoerd in gelaagd veiligheidsglas. Inkomdeur is ook voorzien van een pompsysteem. Als er opties genomen worden bv. zonnewering of screens is dit uiteraard tegen meerprijs.
De keuze en detaillering van het materiaal voor het buitenschrijnwerk wordt vastgelegd door de architect en de bouwheer die tijdens de werken de nodige bijsturingen kunnen doorvoeren om het geheel naar hun oordeel esthetisch af te leveren.

Binnen bepleistering

Wanden worden éénlagig geplamuurd of geglisseerd. De plafonds worden afgewerkt in spuitplamuur. Alle wanden worden behangklaar afgewerkt. Dit impliceert echter geenszins dat er geen voorbereidende handelingen door de schilder dienen te worden gesteld bij het afleveren van het pleisterwerk maar dat de werken klaar staan om mits het stellen van de normale handelingen te kunnen afschilderen en/of behangen.
In de technische lokalen, fietsenberging e.a. is zichtbaar metselwerk of beton voorzien. De betonnen gewelven blijven eveneens zichtbaar. Zodoende zal dit metselwerk meegaand opgevoegd worden.
De wanden van de traphal worden eveneens bepleisterd.

Als er voor blokdeuren of glazen deuren (bij start van de bouwwerken verwittigen!) of een bepleistering van de berging gekozen wordt zal er een meerprijs verrekend worden voor de plakwerken.

Borstweringen

De borstweringen worden uitgevoerd aan de straatzijde in gelaagde beglazing gevat in gechromeerde, gelakte of geanodiseerde aluminium profielen.
De keuze en detaillering van het materiaal en de vormgeving worden vastgelegd door de architect die tijdens de werken de nodige bijsturingen kan doorvoeren om het geheel naar zijn oordeel esthetisch af te leveren.

Binnenschrijnwerk

- Binnendeuren.

Vlakke schilderdeuren met bekleding en omlijsting klaar om te schilderen. Binnendeuren in contact met vochtige ruimtes dienen door de koper afgeschilderd te worden vooraleer deze ruimtes te gebruiken. Het deurblad heeft een standaard hoogte van ongeveer 211 cm. Glazen binnendeuren of Blokdeuren zijn niet voorzien maar kunnen op aanvraag en mits verrekking aangeboden worden.

- Inkomdeur van het appartement

Deze wordt eveneens uitgevoerd als vlakke schilderdeur, met een veiligheidscilinderslot, met een akoestisch isolerende strip en met de voorziene brandweerstand.

- Centrale inkom.

De gemeenschappelijke inkom geeft toegang tot een inkomhal. Toegang tot inkomhal is met elektrische deurontgrendeling bedienbaar vanuit elk appartement.

- Sleutelplan

Er is voorzien in een sleutelplan waarbij de individuele sleutels van de inkomdeur ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimte kunnen bedienen.

- Meubilair

Met uitzondering van keuken- en badkamermeubilair wordt noch vast noch los meubilair voorzien. Het meubilair dat op de plannen werd getekend dient enkel ter illustratie.

- Brievenbussen

Elk appartement is voorzien van een eigen brievenbus die deel uitmaakt van een brievenbusgeheel.

- Elektriciteit

De elektrische installatie voldoet aan de reglementering en voorschriften van het AREI, en wordt uitgevoerd en gekeurd volgens de normen van de plaatselijke stroom leverende maatschappij. Ze omvat de volledige

installatie van tellerkast, over zekeringkast tot alle op het technisch plan voorziene stopcontacten en lichtpunten.
Verlichtingsarmaturen in de privatieven zijn niet inbegrepen.
Waar door de architect gepland zal op de terrassen stroom voor een lichtpunt voorzien worden. Teneinde een uniforme uitstraling van het gebouw te bekomen zal door de verenging van mede-eigenaars een uniforme verlichtingsarmatuur voor de terrassen geselecteerd, aangekocht en geplaatst worden.
Privatieven:
De schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Nico, Berker of gelijkwaardig, witte kleur, geplaatst op 25cm hoogte. Eventuele wijzigingen aan het elektrisch plan kunnen op voorhand besproken worden en mits verrekening worden uitgevoerd volgens de uiteindelijke keuze van de klant. Dit voor zover de evolutie van de werf dit toelaat. Er worden rookmelders geplaatst volgens de geldende wetgeving.

Volgende elektrische installaties zijn voorzien in de appartementen:

Living:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop
	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop
	6 stopcontacten
	1 aansluiting voor internet
	1 aansluiting voor TV
	1 binnenpost voor videofoon
Keuken:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop
	1 lichtpunt kast bediend door 1 Drukknop
	4 vrije stopcontacten
	1 stopcontact voor oven/micro
	1 stopcontact voor kookplaat
	1 stopcontact voor koelkast
	1 stopcontact voor vaatwasser
	1 stopcontact voor dampkap
Berging 1:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop
	1 vrij stopcontact
	1 stopcontact voor wasmachine
	1 stopcontact voor droogkast
	1 aansluiting Cv-ketel + ventilatie box
	1 zekeringskast
Extra berging glv:	1 lichtpunt
	1 vrij stopcontact
Badkamer:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop
	1 lichtpunt lavabomeubel
	2 stopcontacten
WC:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop

Nachthall:	2 of 3 lichtpunten bediend door 2 of 3 Drukknoppen 1 enkelvoudig stopcontact
Per slaapkamer:	1 lichtpunt bediend door 2 Drukknoppen 3 stopcontacten
Terrassen:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop 1 stopcontact

Bovenstaande is een overzicht van alle mogelijke vertrekken, indien één of meerdere ruimtes niet voorzien zijn, worden de elektriciteitspunten niet gecompenseerd. De voorzieningen worden ingebouwd volgens het typeplan.

Gemene delen:

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, drukknoppen en armaturen in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen
- Voorziening voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Branddetectie
- Videofooninstallatie in de inkomhal van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot
- Tellerkast volgens stroom leverende maatschappij
- Verdeeldoos telefonie en tv
- Stopcontact fietsenberging

UITRUSTING VAN HET GEBOUW

Onderstaande uitrustingen kunnen niet uit de aanneming gelicht worden.

Nutsvoorzieningen

Elektriciteit met een dagteller, water wordt middels individuele tellers in de tellerlokalen voor elk appartement beschikbaar gesteld. Wachtbuizen naar een aansluitpunt voor telefonie en distributie zijn voorzien.
De toiletten worden voorzien met hemelwater, er zal ook een automatische vulling geplaatst worden. Er zal ook een aansluiting voor de wasmachine worden voorzien.
Indien men echter nog op andere plaatsen hemelwateraansluiting wil is dit mogelijk mits optie indien meerprijs.

Bevloering en muurbetegeling

De koper zal in de toonzaal van de aannemer vloerwerken zijn keuze kunnen maken voor vloer en muurbetegeling. Koper heeft keuze uit keramische tegels of hoogwaardig laminaat. In alle ruimtes is een vloer voorzien met een handelswaarde van € 75/ m². (Prijs incl. bijpassende plinten en BTW). Verder wordt elk appartement onder de vloerbetegeling voorzien van een Schlüter-Bekotec-therm-systeem:

Dit zijn ontkoppelingsmatten die

- Het barsten van de vloertegels voorkomen
- Door direct contact met de tegel het snel opwarmen van de ruimte garanderen
- Individuele en nauwkeurige regeling per ruimte mogelijk maken
- Duurzaam en onderhoudsvrij zijn



Eventuele meerprijzen voor andere types vloer, natuursteen of parket dienen door de koper direct met de bouwheer besproken te worden.
Inkom, centrale gang en traphal worden voorzien van een hoogwaardige keramische vloerbetegeling. Trappen in de traphal worden uitgevoerd in gepolierde beton. De badkamers en toiletten worden voorzien om te betegelen tot op een hoogte van 1m 80. Indien men ervoor kiest om de volledige ruimte te betegelen dan kan dit uiteraard tegen meerprijs. De handelswaarde is dezelfde als bij vloer.

Sanitaire uitrusting en vast meubilair

De aansluiting (koud water) geschiedt met een hoofdteller per appartement. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper. Door middel van een stijgleiding, vertrekkende van deze koudwaterteller, wordt de voeding van elk appartement verzekerd. Het watertracé wordt uitgevoerd in gegalvaniseerde leidingen of kunststofbuizen van voldoende diameter. De wijze van uitvoering wordt beslist in gemeen overleg tussen architect, aannemer en bouwheer.
De warmwatervoorziening geschiedt d.m.v. een PKOM4 warmtepomp combitoestel met opslagcapaciteit van 212 L tot 75° Celcius. Is er nog een grotere hoeveelheid warmwater nodig, dan kan tevens de electrische verwarmingsweerstand worden ingeschakeld. Er is tevens de mogelijkheid tot het aansluiten van een additioneel verwarmingscircuit (zoals een handdoekdroger) op het tapwaterbuffervat van de PKOM4 Classic.

Door de bouwheer wordt per type appartement een badkamermeubel, een set toestellen en toebehoren uitgekozen en aangeboden (met een handelswaarde van **€ 5.000 incl. BTW**, die te bezichtigen zijn in de toonzaal van de betrokken aannemer)

Indien er een waterverzachter moet geplaatst worden kan dit mits opleg.
De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.

Verwarming

De individuele verwarming per appartement zal gebeuren via een PKOM4 warmtepomp combitoestel. Dit systeem wordt uitgebreid met weerstanden in de vloermatten (voorzien in de woonkamer).
De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat met touch display in de leefruimte. Dit systeem kan eveneens aangestuurd worden met de PKOM4 app van Pichler. Naast de automatische zomer-/winteromschakeling kan er ook manueel omgeschakeld worden. Via de dag- en nachtprogramma's kunnen verschillende luchtdebieten en kamertemperaturen worden ingesteld.
De actieve koeling met warmtepomp kan naar wens in- dan wel uitgeschakeld worden.
De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.

Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de reglementering en voorschriften van het AREI en wordt uitgevoerd en gekeurd volgens de normen van de plaatselijke stroom leverende maatschappij. Ze omvat de volledige installatie van tellerkast, over zekeringkast tot alle op het technisch plan voorziene stopcontacten en lichtpunten.
Verlichtingsarmaturen in de privatieven zijn niet inbegrepen.
Waar door de architect gepland zal op de terrassen stroom voor een lichtpunt voorzien worden. Indien men ook stopcontacten buiten wenst is dit mogelijk mits een meerprijs. (Met uitzondering van 1 stopcontact op het terras aan de voorzijde dewelke inbegrepen is.) Teneinde een uniforme uitstraling van het gebouw te bekomen zal door de verenging van mede-eigenaars een uniforme verlichtingsarmatuur voor de terrassen geselecteerd, aangekocht en geplaatst worden.

ALTERNATIEVE ENERGIEBRONNEN

Zonnepanelen

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen installatie met zonnepanelen. Het aantal panelen per appartement wordt toegekend in functie van het EPB-verslag om het beoogde E-peil te kunnen halen.

Ventilatie

Balansventilatie is voorzien voor de elke ruimte. We hebben gekozen voor systeem D van Pichler.

Keukeninrichting en vast meubilair

De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair en toestellen zoals hierna aangeduid;

- Een werkblad met onder- en bovenkasten, voorzien van deuren, besteklade en pottenlade(s)
  ⇨ Er is bovendien mogelijkheid om te kiezen voor een granieten werkblad
- Kleur van fronten en grepen te kiezen uit voorgelegde stalen bij de aannemer
- Aanrechtblad met spoelbak in roestvrij staal, en ééngreepmengkraan

- Inbouwkoelkast met diepvriesvak
- Inbouwvaatwasmachine
- Inbouw keramische touch bediening kookplaat en multifunctieoven
- Dampkap

Door de bouwheer wordt per type appartement een set meubels, toestellen en toebehoren uitgekozen en aangeboden (met een handelswaarde van € 10.000 incl. BTW die te bezichtigen zijn in de toonzaal van de betrokken aannemer). De grote 3-slaapkamer-appartementen en de duplexappartementen beschikken over een ruimer budget van € 12.500 incl. BTW.

De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.

Liftinstallaties

De ruime personenlift beantwoordt aan de geldende normen van veiligheid en snelheid.
De lift is geschikt voor 6 personen en is rolstoeltoegankelijk.
De bevloering van de lift is dezelfde als deze van de hal.

Brandbeveiliging

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, brandhaspels, blusapparaten en signaletiek worden geplaatst volgens, in overeenstemming met het brandweerverslag, deel uitmakend van de bouwvergunning.

Schilderwerken

Het inkomgeheel, de traphal en de liftbordessen worden bovengronds geschilderd opgeleverd volgens afwerking en kleur naar keuze van de architect.
Schilder en behangwerk in de private delen is ten laste van de koper.
Deuren in contact met vochtige ruimtes dient de koper te laten schilderen, vooraleer deze ruimtes te gebruiken.

Schoonmaak en oplevering

Kopers zullen minimum 2 weken voor de oplevering op de hoogte gebracht worden van definitieve datum en tijdstip van de oplevering. Het appartement zal “borstelschoon” opgeleverd worden. Energie- of waterverbruik ten behoeve van het testen of vrijwaren van de installaties of nodig voor het versneld drogen van de werken zijn ten laste van de kopers.

Wijzigingen aan privatieven

Bouwheer en architect hebben de wil en de plicht om een uitgekiend geheel op het vlak van architecturale uitstraling, technische afwerking en leef comfort af te leveren. Hierdoor zijn de mogelijkheden tot aanbrengen en doorvoeren van wijzigingen in de bouwfase beperkt. Er wordt wel nagestreefd om een maximale vrijheid in keuzes van materialen, vloeren, keuken en badkamer meubilair en toestellen te garanderen, binnen de in het ontwerp voorziene ruimtes en plaatsen.

Voor wat betreft verwarmings-, ventilatie- en koelsystemen, technieken, aansluitpunten sanitair en elektriciteit kan niet worden afgeweken van wat gepland en voorzien werd in het vergund dossier en wat in dit lastenboek omschreven is.

De fundamentele kenmerken van indeling (locatie van living, keuken, badkamer, berging … alsook positie van ramen, deuren en dragende muren) kunnen niet gewijzigd worden. In uitzonderlijke gevallen kunnen bouwheer en architect wijzigingen toelaten.
Als de koper beslist om wijzigingen aan te brengen zal de koper de betreffende aannemer of leverancier schriftelijk opdracht geven de wijzigingen in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren in overleg met de bouwheer en architect. Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt is de vooropgestelde uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd. Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht om detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

De koper zal voor het opstellen van de wijzigingsplannen en de coördinatie van de wijzigingen tijdens de werf met de verschillende aannemers een afzonderlijke vergoeding verschuldigd zijn aan de bouwheer en architect. Deze vergoeding wordt berekend in functie van de belangrijkheid of omvang van de wijziging. In dit geval zijn de door kopers gevraagde wijzigingen en hun bijhorende coördinatie niet in hun ereloon inbegrepen. Deze werken worden als volgt gerekend: à rato van 15% van de uitgevoerde kostprijs met een minimum van € 250.
Wijzigingen die een mindering in de door de bouwheer opgestelde aantallen of plannen betekent worden niet gecompenseerd.

Bijzondere voorwaarden.

Toestellen, meubilair, kasten en decoratie anders dan degene omschreven in het lastenboek dienen enkel ter illustratie van de plannen. Ze worden door de verkoper niet geleverd.
De koper verklaart hierbij de plannen te hebben ontvangen in bijlage, ze nagezien te hebben en ze voor akkoord ondertekend te hebben. Eventuele technische wijzigingen kunnen waar mogelijk nog aangebracht worden in functie van de verdere technische uitvoering.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Plannen en tekeningen

De plannen zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect, zijn gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akte. De secties van kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur onder toezicht van de architect. Zichtbare kolommen balken en kokers zullen als normaal beschouwd worden ook als ze niet op het basisplan vermeld zijn.

Werfbezoek

De eigenaar, de toekomstige eigenaar of zijn aangestelde hebben geen toegang tot de werf, tenzij zij vergezeld zijn van een afgevaardigde van de bouwheer of van de aannemer. In dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige oplevering gebeuren op het volledig risico van de bezoeker. De bezoeker zal geen verhaal kunnen uitoefenen op de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een ongeval of schade tijdens voormeld bezoek.

Ereloon van architect en ingenieur

Erelonen van architect en ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen architect en ingenieur met de bouwheer. Koper heeft indien nodig recht op 2 uur consultatie en advies tijd bij de architect, om eventuele wijzigingen te bespreken of voor te stellen. Meerwerk, aanpassen van plannen en wijzigingen, en eventuele kosten voor opmaak van een regularisatiedossier zullen door koper direct met de architect gecontracteerd worden.
Van zodra er sprake is van een interieurstudie zijn alle aanhorige privatieve opdrachten, toezicht op uitvoering en coördinatie verondersteld te zijn opgenomen in de opdracht van de daartoe aangestelde (interieur)architect.
Onder voorwaarden en mits een individuele uitvoeringsovereenkomst af te sluiten, kan de koper of een door hem aangestelde architect beroep doen op de door de bouwheer aangestelde aannemers, zonder dat de bouwheer of zijn architect enige coördinatie ten laste kan worden gelegd, of verantwoordelijkheid naar uitvoering van die werken kan worden aangedragen.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van een normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het betreft verschijnselen inherent aan de materialen en aan de nieuwbouw. Zij mogen dan ook geen aanleiding geven tot uitstellen van betalingen of oplevering.

Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard uit te voeren of te laten uitvoeren door derden, voor de voorlopige oplevering van zijn appartement. Zou de koper dit toch doen dan geldt dit als een onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn appartement. Bouwheer en aannemers worden desgevallend ontslagen van elke verantwoordelijkheid en garantie tegenover de koper voor hun werk. Daarenboven zal de koper desgevallend verantwoordelijk zijn voor elke schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, en zal hij de herstelling hiervan betalen.

Wettelijke bouwvoorschriften

De wettelijke bouwvoorschriften op datum van de bouwvergunning zijn van kracht.

Doorverkoop aan derden

Bij eventuele doorverkoop van het privatief door de koper, om welke reden ook, en dit voor de voorlopige oplevering, zal om administratieve en commerciële redenen een vergoeding aan de bouwheer verschuldigd zijn van € 6500 incl. BTW.

Kosten aansluitingen

De kosten voor de aansluiting van de openbare riolering, nutsleidingen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering) de indienststellingskosten, de keuringskosten, de aankoppelingskosten zullen afzonderlijk verrekend worden aan de koper door de verkoper of door de respectievelijke nutsmaatschappijen.

Op alle aansluitingskosten inclusief de inrichting van de nutsvoorzieningen zal er een coördinatiekost van 10% worden gerekend.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie en notariskosten
- Aandeel in de basisakte
- Kosten voor aansluitingen, installaties en infrastructuur voor water, elektriciteit, telefoon, internet, tv, riolering en hoogspanningscabine zoals hierboven omschreven
- De verbruikskosten voor water, elektriciteit vanaf de voorlopige oplevering
- Bijdrage verzekering 10-jarige aansprakelijkheid
- Gemeentelijke bouwtaks

Voorlopige en definitieve oplevering

De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de woonunit zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement. De verkoper kan de oplevering van de staanplaats of gemene delen op een ander tijdstip plannen dan de appartementen.

Tijdens de voorlopige oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstelbaar onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het ter plaatse opstellen van een proces verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal alle zichtbare gebreken vermelden. Het PV van de voorlopige oplevering zal eveneens een termijn vermelden, nodig voor de opmerkingen die in het PV zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement.
De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering.

Wijzigingen

Als de kopers wijzigingen wensen door te voeren, kunnen deze pas besproken worden na het verlijden van de aankoopakte. Na deze bespreking kan een definitieve offerte voor alle gevraagde wijzigingen aan de kopers ter goedkeuring worden voorgelegd. Aan de buitenzicht van het gebouw zijn er onder geen beding wijzigingen toegestaan.

GDPR

In overeenstemming met de wetgeving (EU) 2016/679 (GDPR), die handelt over de bescherming van natuurlijke personen en het verwerken van persoonlijke gegevens en de vrije verspreiding hiervan, heeft VB Projectbouw de toelating de verkregen info te verwerken met als doel klantendata te managen en offertes en contracten op een goede manier te kunnen opstellen. De verworven gegevens in dit kader, kunnen ook doorgegeven worden naar alle bedrijven die deel uitmaken van de VB Projectbouw groep, alsook naar externe bedrijven die deel uitmaken van een contractuele overeenkomst. Betrokkenen hebben het recht om de data in te zien, aan te passen en ook te laten verwijderen. Bijkomende rechten die hiermee gepaard gaan, kan je meer in detail nalezen op onze website: http://www.nvprojectbouw.be

LIJST VAN AANNEMERS

Onderstaande aannemers zullen de kopers in functie van vordering van de werken contacteren om de technische uitvoering als door architect en bouwheer voorzien toe te lichten. (Materialen, aantallen, kleuren, plaats …).
Waar het in functie van de vordering der werken nog mogelijk is, kan de koper binnen het algemeen plan wijzigingen, opties of varianten bespreken met de betrokken aannemers. Eventuele meerprijzen hiervoor zal de koper direct met de betrokken aannemer contracteren. Als men toch beroep wenst te doen op een aannemer/leverancier naar eigen keuze zal hiervoor een coördinatiekost van 15% op de uitgevoerde werken worden gerekend. De bouwheer behoudt zich het recht voor deze lijst met aannemers nog te kunnen wijzigen om de oplevering van de privatieven niet in het gedrang te laten komen.

Sanitair, sanitaire meubels en centrale verwarming

Het gedetailleerd technisch plan van de sanitaire installatie en van de centrale verwarming met opgave van plaats en aantal sanitaire toestellen, de aansluit- en afvoerpunten en alle voorziene toebehoren is ter inzage bij Robby Van Wulpen te Blankenberge.
Contactpersoon: Robby Van Wulpen – Tel. 0494/ 19 34 00
In de showroom Desco te Brugge kunnen ook al de voorziene materialen bezichtigd worden.

Elektrische installatie

Het gedetailleerd technisch plan van de elektrische installatie, met opgave van plaats en aantal stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, en communicatie aansluitingen is ter inzage bij de bouwheer.
De elektrische installatie zal geplaatst worden door Jr-electric
Contactpersoon: Jeroen Rosseel – Tel. 0472 38 37 93

Keukenmeubel en toestellen

Alle elementen, toestellen en afwerking van de keuken kunnen bezichtigd worden in de toonzalen van DSM keukens of een gelijkaardige keukenbouwer waarmee wij als bouwpromotor een overeenkomst afsloten.
De bouwheer zal u tijdig contacteren voor een bezoek.

Vloeren en wandbetegeling

De voorziene types vloeren, plinten en wandbetegeling zijn te bezichtigen in de showroom van
INTERCARRO Knokke, Dorpsstraat 16, 8300 Knokke-Heist
Contactpersoon: Wesley Miny - Tel.: 0498 83 02 24

Binnendeuren

De voorziene types binnendeuren, krukken en sluitwerk zijn te bezichtigen in de showroom van Cloetens BVBA Schaapstraat 101 te Blankenberge. Contactpersoon: Mike Cloetens – Tel.: 050 42 62 20

Liftinstallatie

De lift zal door de firma Coopman/Orona geplaatst worden.

Ramen

De firma Deceuninck of Arbo Topwindows zal de ramen leveren.

Ruwbouwwerken

De firma Miny zal de ruwbouwwerken uitvoeren.
Contactpersoon: Wesley en Jeffrey Miny – Tel.: 0498 83 02 24 - 0494 72 50 63

Sleutelplan

ABS Marc
De Smet de Naeyerlaan 70, 8370 Blankenberge - Tel.: 050/41 56 88