

# RESIDENTIE "ANANDA"

Hyacintenlaan 23/25 Mariakerke Oostende

## BOUWHEER - PROMOTOR

RABAUT CONSTRUCT

Duinenweg 353 - 8430 MIDDELKERKE

## VERKOOPKANTOOR

Duinenweg 353 - 8430 MIDDELKERKE

Rabaut Dirk – Tel 0477 18 77 00

e-mail : info@rabaut.be

## CONTROLE - UITVOERING

architectenbureau – AKRO NOVA

Brugstraat 11 – 9880 AALTER

Tel : 09/374 40 97 - fax 09/374 74 40

# Algemene en Technische Beschrijving

## LIGGING

Hyacintenlaan te Mariakerke B-8400 Oostende

## **PRIVATE DELEN BESTAANDE UIT:**

### Parkeergarage op -1

7 garages

### Gelijkvloers

1 appartement 00.01  
1 garages en 1 autostaanplaats

### Verdieping 1 ; 2 ; 3

- 6 appartementen met 3 slpks : ( 0101 – 0102 – 0201 – 0202 – 301 - 302)

### Verdieping 4

- 1 appartement met 3 slpks : (0401)

## **VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

Dit document heeft tot doel alle karakteristieken van de gemeenschappelijke en privatieve delen, van het onroerend geheel aan te duiden.

Bepaalde details in de binnen indeling, de plaats van de toestellen en kokers, de draairichting van deuren en ramen enz.. kunnen echter wel worden gewijzigd tijdens de uitvoering, mocht dit nodig blijken om administratieve en/of technische redenen die verband houden met de conceptie en constructie van het gebouw.

De keuze van de afwerkingsmaterialen in de aangeboden gamma's is altijd afhankelijk van de marktevolutie en/of leveringen. Een aanvraag tot wijziging aan het basisconcept of een materiaal zal slechts aanvaard worden nadat de verkoper en de koper een desbetreffende bestelbrief zullen ondertekend hebben.

## **KENMERKEN VAN DE 8 APPARTEMENTEN MET GARAGES**

- Ruime en zonnige moderne appartementen
  - 3 slaapkamers
- zonnige terrassen van 10h00 tot zonsondergang
  - met een eigentijdse functionele architectuur
- traditioneel & stevig gebouwd ( metselwerk en beton )
  - een hoogwaardige thermische isolatie EPB < 35
    - een hoogwaardig akoestisch comfort
    - onderhoudsvriendelijke afwerking
  - strategisch gelegen, tennis, KVO en winkels.
- zeer rustige ligging dicht bij strand, openbaar vervoer, winkels.....

## **BOUWEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW**

De aanneming omvat het verwerken, leveren en plaatsen van de hieronder vermelde materialen, uitrustingen en bestekken opgemaakt door **architectenbureau AKRO NOVA**.

## **OPVATTING VAN HET GEBOUW**

In alle appartementen geven de openschuivende ramen van de living toegang tot de terrassen, die met sierlijke borstweringen zijn afgeschermd.

## **INDELING VAN HET GEBOUW**

Het appartementsgebouw bestaat uit :

### **Ondergronds garagecomplex**

- Autoschaarlift
- 7 garages
- fietsenberging
- septische put en bufferput
- noodtrap
- lift en trapzaal

## Gelijkvloers

- 1 appartement (00.01)
- 1 garage
- 1 autostaanplaats
- fietsenberging
- vuilnislokaal
- autolift
- doorrit naar garages met teller verzameling elektriciteit en gas.
- inkom algemene gang met brievenbussen, trapzaal en lift

## Verdieping 1 - 2 - 3

- 6 appartementen met terrassen vooraan het gebouw
- overlopen, trapzaal en lift

## Verdieping 4

- 1 appartement (04.01) met dakterras.
- hal naar het appartement, trapzaal en lift

De aanneming wordt uitgevoerd in loten, overeenkomstig de hierna vermelde omschrijving.

Teneinde het esthetisch geheel te vrijwaren of om technische redenen, kan de opdrachtgever, bijgestaan door de ontwerper, sommige materialen door gelijkaardige vervangen. Dit geldt ook voor de uitrustingen.

## **1. Bouwpartners**

### 1.1 Architecten

Staan in voor het opstellen van het dossier voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, de uitvoeringsplannen, controle van de werken en werfbijstand.

Om de goede gang der uitvoering op te volgen, zal door de architect (of zijn vertegenwoordiger) regelmatig controle op de werken worden uitgevoerd. Op gezamenlijk overeengekomen tijdstippen en voor zover de voortgang der werken dit nodig maakt, zullen werfvergaderingen met architect, bouwheer en aannemer (of hun respectievelijke afgevaardigden) worden belegd. Van deze vergadering wordt een werfverslag gemaakt dat door de partijen wordt ondertekend. De kopers dienen eventuele vragen, opmerkingen of wijzigingen vóór deze vergaderingen op het bureau van de bouwheer te bespreken. Alleen schriftelijke vragen/meldingen worden behandeld.

### 1.2 Ingenieur

De stabiliteit studie van zowel de paalfundering als de boven structuur is voorzien in de aannemingen gebeurt door een onafhankelijk ingenieursbureau voor stabiliteit. STBW Lekedorpstraat 101 bus 01 te LEKE.

### 1.3 Veiligheidscoördinator

De veiligheidscoördinator staat in voor de coördinatie van de veiligheid op de werf. Bij de ingebruikname van de wooneenheid (woning of appartement) wordt een post interventiedossier aan de nieuwe eigenaar overhandigd. Dit dossier omvat eveneens de foto's van alle ingewerkte technische leidingen en een as-built plan van de wooneenheid. Elegast Dobbelaere Oostende.

### 1.4 De EPB-verslaggever

De *Energie Prestatie en het Binnenklimaat* van de wooneenheden worden door de EPB-verslaggever nagezien. Het E-peil, de K-waarde, U max.-waarden, de mogelijke oververhitting, de ventilatievoorzieningen en de mogelijke implementatie van hernieuwbare energie worden door de EPB-verslaggever reeds berekend in de ontwerpfase en verder geïmplementeerd in de uitvoeringsplannen van de architect. Dit alles conform de huidige opgelegde gewestelijke EPB-eisen. Er wordt gestreefd naar een zo maximaal mogelijke isolatie en luchtdichtheid van het gebouw. Het energieprestatiecertificaat van de wooneenheid zal na de voorlopige oplevering worden overhandigd en dit ten laatste zes maanden na de voorlopige oplevering of ingebruikname.

### 1.5 Akte van Mede-eigendom en juridisch statuut van het gebouw

Kantoor Notaris Isabelle Verhaeghe  
Westendelaan 324A  
8434 WESTENDE  
☎ : +32 (058) 23.53.57 (algemeen nummer)  
✉ isabelle.verhaeghe@belnot.be

## 2. Meer- en minderwerken & wijzigingen

### 2.1 Meer- en minderwerken

Besluit u tot de aankoop van een appartement dan kunt u in overleg met de bouwheer van NV RABAUT CONSTRUCT de mogelijkheden van wijzigingen, meer- en minderwerken bespreken. Dit is afhankelijk van de bouwfase waarin het project zich op dat ogenblik bevindt. Ruwbouwaanpassingen zijn niet mogelijk. Eventuele meer- en/of minderwerken zijn pas geldig en worden pas uitgevoerd nadat hierover een schriftelijk akkoord is bereikt met bouwheer EN architect.

### 2.2 Wijzigingen

Het lastenboek is nauwkeurig en met zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig het lastenboek, de technische tekeningen en de EPB-eisen, behoudens geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve afwijkingen.

Eveneens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. De maten op de tekeningen en genoemd in beschrijvingen zijn "circa". Aangezien alle maten ruwbouwmaten zijn, wijzen wij u er dan ook op deze maten niet te

gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enz. De op de tekening gebruikte meubels dienen alleen ter informatie en zijn, tenzij aangegeven, niet in de aankoopprijs inbegrepen.

Op de verkoopplannen zijn eveneens (nog) geen technische kokers geïmplementeerd. Deze zijn echter noodzakelijk voor het goed functioneren van de technieken van het gebouw. De koper dient er eveneens rekening mee te houden dat de muursamenstellingen meestal dikker zullen zijn dan op de verkoopplannen aangeduid om te kunnen voldoen aan de gestelde akoestische eisen.

De koper kan slechts wijzigingen en bij bestellingen vragen in de mate dat de vooruitgang van de werken of leveringstermijnen dit nog toelaten en voor zover de bouwvakken waarop deze betrekking hebben nog niet aangevangen zijn, of bestellingen die er betrekking op hebben nog niet werden geplaatst.

De wijzigingen kunnen betrekking hebben op de plannen en voorzieningen van het gebouw, uitvoeringen of gebruikte materialen. De bouwheer promotor kan nooit verplicht worden correct uitgevoerde werken af te breken.

De eventuele wijzigingen zullen/moeten het voorwerp uitmaken van een voorafgaandelijk schriftelijke overeenkomst waarin deze worden beschreven en de kostprijs en uitvoeringstermijn in min of meer worden vastgesteld.

### 2.3 Vergoeding voor gedorven werken

De bouwheer promotor heeft recht op een vergoeding voor gedorven werken welke forfaitair en onbetwistbaar vastgesteld wordt op 15% van het weggelaten bedrag. Deze clause is slechts van toepassing voor zoverre het eindsaldo van de aannemingsprijs/verkoopprijs inclusief meer- of minderwerken, zoals vastgesteld bij de Voorlopige Oplevering, lager is dan het/de oorspronkelijk(e) contractbedrag/verkoopprijs.

## **3. Opleveringstermijn & oplevering**

### 3.1 Opleveringstermijn

Op het moment van verkoop wordt een indicatieve opleveringsdatum gegeven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Voor het uitvoeren van diverse werken (bv. metselwerk, pleisterwerken en chape) zijn wij namelijk afhankelijk van de weersomstandigheden en droogtermijnen. Wij dienen eveneens rekening te houden met diverse leveringstermijnen van materialen. In een latere afwerkingsfase kunnen die termijnen nauwkeuriger worden bepaald.

### 3.2 Oplevering

Wanneer het appartement gerealiseerd is, krijgt u een uitnodiging om samen met de bouwheer de oplevering te laten plaatsvinden.

Tijdens deze inspectie worden onvolkomenheden genoteerd, welke dan binnen een afgesproken periode in orde zullen worden gebracht. De oplevering en de overdracht van de sleutels, het postinterventiedossier en het EPB-certificaat vinden plaats na betaling van het saldo..

Eigen werken door de koper gepland zoals schilderwerk, maatwerk meubilair, etc. kunnen pas worden uitgevoerd NA de oplevering van de woning. De koper dient hierbij rekening te houden met het vochtgehalte dat nog in de vers gebouwde woning aanwezig zal zijn.

#### **4. Materialen, uitvoeringswijzen en proeven**

De bouwheer promotor is verantwoordelijk voor de keuze van de materialen en waarborgt hun deugdelijkheid volgens de voorschriften van dit Bijzonder Bestek. Bijkomende proeven of controles van gelijkvormigheden met bestaande normen dienaangaande zijn niet voorzien in termijn en aannemingsprijs. Bij voorkeur zal gebruik gemaakt worden van materialen en/of uitvoeringen welke beschikken over de kwaliteitskenmerken BENOR en/of Atg.

Voor zoverre hij kan aantonen dat hij tijdig de nodige reservaties en/of bestellingen heeft gedaan, kan de aannemer niet verantwoordelijk worden gesteld voor het niet meer, of niet tijdig leverbaar zijn van bepaalde materialen; hij mag de bouwheer opdragen een nieuwe keuze te maken.

De bouwheer promotor zal de werken uitvoeren volgens de algemeen geldende regels van goed vakmanschap, zich baserend op de uitvoeringsdocumenten. Hierbij wordt eveneens verwezen naar de van toepassing zijnde reglementeringen; normen (NBN) en richtlijnen van het WTCB (Technische Voorschriften; Voorlichtingsnota e.d.).

Indien aan de bouwheer promotor het gebruik van materialen en uitvoeringswijzen van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type, buiten het in het bestek beschrevene, wordt opgelegd, kunnen eventuele meerkosten worden verrekend. Indien de aannemer een schriftelijk en met reden omkleed voorbehoud maakt voor opgelegde materialen en/of uitvoeringswijzen, wordt hij ontslagen van iedere aansprakelijkheid ten aanzien van gebreken, welke te wijten zouden zijn aan deze handelswijze op voorwaarde dat men hem geen enkele uitvoeringsfout kan aanwrijven.

Het uitvoeren van bouwwerken gebeurt nog steeds op een hoofdzakelijk manuele manier, gebruikmakend van voornamelijk natuurlijke of van de natuur afgeleide materialen. Kleurvariaties in de materialen, textuurnuances, toleranties op de afmetingen en oneffenheden van oppervlaktes zijn dan ook inherent aan de bouwwijze en zijn te aanvaarden, binnen de grenzen van de regels van de kunst, geldend voor het betreffende bouwvak.

#### **5. Aangestelde aannemers, onderaannemers en leveranciers**

Alle werken dienen te worden toevertrouwd aan bekwame en geschoolde vaklui welke uitsluitend door de bouwheer promotor gekozen worden. De aangestelde aannemers, onderaannemers en leveranciers zijn gebonden tegenover de bouwheer promotor. De bouwheer promotor blijft tegenover de koper volledig verantwoordelijk voor alle aan de aannemers opgedragen werken.

De koper zal met deze aannemers, onderaannemers en/of leveranciers geen enkele rechtstreekse onderhandeling voeren; hij zal zich steeds tot de bouwheer promotor wenden; zo niet kunnen alle hieruit volgende kosten op de koper verhaald worden. De koper kan uitsluitend werken met de door de bouwheer promotor aangeduide aannemers, onderaannemers en/of leveranciers.

#### **6. Voorbereidende werken**

### 6.1 Grondonderzoek

Een grondonderzoek/diepsondering naar de draagkracht van de grond en de juiste hoogteligging van het bouwterrein t.o.v. de straat, wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau voor diepsonderingen. Er werden diverse twintig ton proeven uitgevoerd om de ingenieur toe te laten de dimensionering, de draagkracht en de wapening van de paalfunderingen te berekenen. Het rapport wordt opgenomen in het post interventie dossier.

### 6.2 Bouwrijp maken van het bouwterrein

Inbegrepen zijn alle afbraakwerken van oude constructies op het terrein aanwezig, afvoeren van de afbraakmaterialen en indien nodig het verwijderen van bomen, stronken, struiken en oude afsluitingen.

Juist voor de voorlopige oplevering zullen, zowel binnen als buiten het gebouw, alle restanten van gebruikte materialen en verpakkingen worden opgeruimd en afgevoerd.

### 6.3 Inplanting van het gebouw

De bouwheer staat in voor de volledige inrichting van de bouwplaats.

### 6.4 Inrichting van de bouwplaats

Zowel bouwlijn als hoogtepeil worden vastgelegd in de stedenbouwkundige vergunning; de bevoegde gemeentelijke ambtenaar duidt deze gegevens ter plaatse aan.

## 7. Ruwbouw

### 7.1 Grondwerken

Alle graafwerken gebeuren met de kraan of met de hand. Alle overtollige grond wordt afgevoerd. Aanvullingen onder de vloerplaat gebeuren met zandgrond. Deze aanvullingen worden zorgvuldig gedamd. Het aanpalende terrein blijft liggen op het origineel maaiveld niveau.

### 7.2 Funderingen

Een aarding lus wordt geplaatst volgens voorschriften van het technisch reglement. De plaats waar de nutsvoorzieningen komen is voorlopig aangeduid op de plannen.

De fundering van het appartementencomplex bestaat uit palen met verschillend draagvermogen en wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen en studie van de ingenieur.

Bij bemaling zal voor het ontwerp en de controle beroep worden gedaan op een specialist.

### 7.3 Rioleringen

Alle te gebruiken buizen zijn van onvervormbaar glad en niet geplastificeerd PVC met BENOR-keurmerk (volgens de norm NBN EN 1329 en 1401).

Controle en verzamelputten zijn eveneens in PVC en laten toe de riolering te inspecteren en te reinigen. De standleidingen van de verdieping worden



uitgevoerd door middel van buizen met lijmmoffen diameter 90 of 75 mm (resp. afvoeren WC of andere afvoeren) met wanddikte 3.0 mm (volgens de norm NBN EN 1329-Sanitair PVC).

Het gebouw is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. De aansluiting op de openbare riolering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de gemeente.

De nodige wachtleidingen voor de aansluiting van water, elektriciteit, gas, distributie en/of telefoon, enz. worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen.

#### 7.4 Metselwerk & muurisolatie

Alle metselwerk wordt traditioneel uitgevoerd in isolerende snelbouwsteen met een mortelsamenstelling van zand en cement. De mortel is gebruiksklare silomortel. De gevelmetselwerken bestaan uit parament in gevelsteen en gevel elementen in architectonisch beton.

In de verluchte spouw wordt waar mogelijk **een isolatieplaat uit PUR van minstens 14 cm** dikte aangebracht. De totale dikte van het buitenspouwblad bedraagt **± 40 cm**. De spouwmuren worden onderaan voorzien van vochtschermen. Boven elk raam- en deuropening wordt eveneens een vochtscherm geplaatst om spouwvocht af te voeren langs een open stootvoeg. De dorpels aan ramen en deuren op het gelijkvloers in Belgische blauwe hardsteen zijn 5 cm dik. De deurdorpels zijn voorzien van een opstand tegen het binnenkomen van regenwater bij slagregen.

De niet-dragende binnenwanden worden – in tegenstelling tot de meeste kustappartementen - nog opgetrokken uit **degelijke snelbouwstenen uit gebakken aarde (keramisch materiaal)**. Dit garandeert een veel beter hygroscoopisch comfort (vochtregulerend) in de appartementen.

#### EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat):

De aangestelde EPB- verslaggever staat in voor de opmaak van de voorstudie waarop alle uit te voeren materialen en systemen op vermeld staan om te voldoen aan de wettelijk bepaalde eisen **E-peil < 35**.

#### Akoestisch comfort:

Alle muren tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen worden **steeds geïsoleerd met akoestische isolatie en steeds ontdubbeld**.

[http://www.isover.be/party\\_wall.html](http://www.isover.be/party_wall.html)

De twee ontdubbelde massief en traditioneel gemetselde muren (massa-veer-massa) zorgen voor een normaal akoestisch comfort en voldoen aan de akoestische norm NBN S01-400-1.

#### 7.5 Parament

Er wordt voegloos parament voorzien met open voeg van max 5 mm. Tussen het gevelmetselwerk en het buitenschrijnwerk wordt een plastische voeg voorzien.

#### 7.6 Stabiliteit

Gewapend beton, stalen liggers, en hoekijzers worden voorzien, waar nodig, volgens de stabiliteitsstudie van de ingenieur. De dimensionering en de doorbuiging van de uit te voeren elementen worden bepaald volgens de van toepassing zijnde eurocodes. De gefabriceerde draagvloeren zijn geschikt voor een blijvende + gebruiksbelasting van 400 kg/m<sup>2</sup> en een doorbuiging volgens de eurocodes. De metalen profielen zijn vooraf gezandstraald en voorzien van menie.

### 7.7 Gewelven

Voor de appartementen worden gewelven voorzien van het type "predallen" of breedvloerplaten in gewapend beton. Bij breedvloerplaten wordt het plafond afgewerkt met spuitplamuur .

## 8. Plat dak

Het bovenste plat dak wordt uitgevoerd in RUBBER DICHTING EPDM. (dit product bied U een langdurige garantie op waterdichtheid!)

De dikte van de PIR isolatie op het bovenste platte dak wordt bepaald door de EPB- verslaggever. 14 cm Lambda-waarde van 0.026 W/mK

EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat):

De dakisolatie van het bovenste platte dak wordt door een gespecialiseerd aannemer uiterst nauwgezet geplaatst. Deze gespecialiseerde firma zal eveneens instaan voor een perfect aangebracht dampscherm aan de warme zijde van de isolatie.

## 9. Zinkwerken

De zichtbare regen afvoerbuizen bestaan uit een zink-koper-titaan-legering.

## 10. Pleisterwerken

Alle pleisterwerken op wanden worden uitgevoerd in volledig witte gipspleister van een normale afwerkingsgraad. Ze worden in één laag uitgevoerd met gebruiksklare machinepleister, machinaal te spuiten of met de hand aan te brengen. De plafonds van het type "predallen" worden afgewerkt met spuitplamuur.

Overal waar nodig worden op de hoeken van muren in metselwerk of de betonnen plafonds gegalvaniseerde hoekbeschermers geplaatst. Alle ramen en deuren worden in gepleisterd. De gepleisterde oppervlakken moeten vóór de schilderwerken worden uit geplamuurd en indien nodig dienen lichte beschadigingen bijgewerkt te worden door de koper.

## 11. Buitenschrijnwerken

### 11.1 Raamprofielen

Het buitenschrijnwerk bestaat uit kunststofprofielen van slagvast hard-pvc en/of aluminium waar nodig. Het gebruikte kunststofprofiel is minimum **een vijfkamer profiel van 70 mm diepte**. De verstevigingen van de profielen bestaan uit warm verzinkt staal met een wanddikte van min. 1,5 mm.

Bijpassende afdichtingen uit EPDM-kwaliteit.

De vijfkamer profielen beschikken over een goede thermische en akoestische isolatie van max.1.5 W/m<sup>2</sup>K. Geluidsisolatie SSK 2 Rw.34 dB. Slagregendichtheid

en voegdoorlaatbaarheid overeenkomstig DIN 18055. De profielsystemen beantwoorden aan de kwaliteits- en keuringsbepalingen van de RAL-richtlijnen RG 716/1. De kunststofprofielen bestaan aan de buitenzijde uit PVC, houtstructuur, de binnenzijde is effen wit of beige.

## 11.2 Glas

Alle geplaatste glas beantwoordt aan de nieuwe glasnorm NBN S 23-002.

Dit betekent dat alle glas waar gevaar bestaat om door te lopen/vallen voorzien is van veiligheidsglas. De beglaasde voordeur is aan beide zijden voorzien van veiligheidsglas.

Alle dubbele isolerende beglazing in alle ramen en deuren met U-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K, type Climaplust of gelijkwaardig.

Beglaasde inkomdeur volgens plan. Opengaande of vaste ramen volgens uitvoeringsplan.

De ramen en deuren kunnen in functie van de huidige wetgeving en eventueel bijkomende opgelegde gemeentelijke verordeningen en/of brandweernormen worden aangepast qua materiaal zodat de eventuele wettelijke brandweerstand zouden worden behaald. De klant zal zich te allen tijde moeten onderwerpen aan de dwingende regelgeving van officiële instanties en bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.

## 12. Lift

De luxe lift met automatische schuifdeuren heeft een capaciteit van 8 personen en is geschikt voor een rolstoelpatiënt. De wanden van de liftkooi worden bekleed met laminaat of skin Plate, de schuifdeuren worden geschilderd in lak. De lift is voorzien van handgrepen, spiegel, telefoondrukknop en alarmbel.

## 13. Vloerisolatie

### 13.1 Thermische vloerisolatie

De vloeren van het gelijkvloers en de eerste verdieping boven de niet verwarmde garagedelen worden geïsoleerd met gespoten PUR met een dikte van minstens 10 cm.

### 13.2 Akoestische vloerisolatie

Er wordt gewerkt met een geluidsmat van hoge kwaliteit voor alle verdiepingen met uitzondering van het gelijkvloers. Dit is om contactgeluiden van bovenuit tot een minimum te reduceren.

## 14. Vloerbekleding

### 14.1 Vloeren en muurbekledingen in de gemeenschappelijke delen

Inkomhal:

De inrichting van de inkomhal wordt speciaal ontworpen en zal beantwoorden aan de standing van het gebouw. De vloer- en deels ook de

wandbekleding zal bestaan uit marmer of graniet of luxe groot formaat vloertegels aangevuld met luxe verlichtingsarmaturen. In dit ontwerp zijn de individuele brievenbussen verwerkt, voorzien van slot en naamhouder.

Gangen en overlopen:

Technische lokalen en bergingen:

Trapzaal:

Bordessen:

Deze zijn voorzien van een tegelvloer met aangepaste plinten.

#### 14.2 Vloerbekleding en muurtegels in de private delen :

Voor de inkomhal, living, badkamers, keuken, berging en WC en slaapkamers ( waar voorzien op plan ) : *eerste keus* vloertegels met een handelswaarde van **60 euro/m<sup>2</sup>** naar keuze . De plinten worden uit de zelfde keuze vloertegel gesneden. De plaatsingskosten zijn ten laste van de bouwheer promotor. De wanden zijn behang klaar.

Tussen hangkasten en werkblad in de keuken : De koper kan een keuze maken uit natuursteen van het type Jasberg of glas van het type Lacobel <http://www.glascentrale.be/library/lacobel2012.pdf?1330770444>

of muurtegels naar keuze van de koper en met een handelswaarde van **80 euro/m<sup>2</sup>**, plaatsingskosten zijn ten laste van de promotor.

Voor de badkamer(s): De koper kan een keuze maken uit een *eerste keus* assortiment. Faiencetegels tot aan plafond met een handelswaarde van **50 euro/m<sup>2</sup>**. De plaatsingskosten zijn ten laste van de bouwheer promotor. Waar faience voorzien is, wordt geen plint geplaatst.

**Alle handelswaarden van de vloer- en muurtegels zijn BTW inclusief.**

#### 14.3 Tabletten - tussendeurdorpels

Eventuele raamtabletten zijn in overeenstemming met de gekozen vloer ( mokka, travertin of marmer ) en springen twee à vier cm uit het muurvlak. Er zijn eventueel tussendeurdorpels voorzien onder de deuren van de badkamer(s). De vloerovergangen kunnen ook voorzien worden van een metalen profieltje onder de deurbladen.

## 15. Binnenschrijnwerken

### 15.1 Binnendeuren

De binnendeuren en deurlijsten zijn van het afgewerkte type in witte kleur, voorzien van slot en kruk met afdekkingplaat in inox luxe afwerking. In living wordt er een securite glasdeur met afgewerkte omlijsting geplaatst

## 15.2 Keuken

Er wordt een volledig ingerichte greeploze keuken geplaatst, uitgevoerd volgens de detailplannen van de leverancier ; zijdezichten in kleur naar keuze en binnenkasten in witte melamine, zichtzijde in stratifé, keukentablet in natuursteen Jasberg Poly.

Volgende toestellen (zwart of wit) zijn voorzien:

- elektrische keramische kookplaat met vier bekkens
- combi-oven
- Ladedampkap
- geïntegreerde koelkast met vriesvak. Deur in zelfde afwerking en kleur van de kasten
- geïntegreerde vaatwasmachine
- spoeltafel met één en een halve spoelbak met afdruiplaat en ééngreepsmengkraan

## 16. Verwarming

Hoog rendement condensatie gaswandketel voor de productie van warm sanitair water. De appartementen worden voorzien van **vloerverwarming**.

De modulerende thermostaat voor de regeling van de vloerverwarming wordt in de eetplaats van het appartement opgesteld.

Er wordt voldoende capaciteit voorzien om zeker aan onderstaande temperaturen te kunnen voldoen. Bij een buitentemperatuur van -10°C worden volgende temperaturen verzekerd :

- 18°C in de inkomhal
- 22°C in de living
- 22°C in de open keuken en eetplaats
- 20°C in de slaapkamers
- 24°C in de badkamers

Er wordt een gasleiding voorzien van de teller tot aan de condenserende gaswandketels.

## 17. Sanitaire toestellen

De indeling van de badkamers kan worden aangepast, mits goedkeuring van architect en bouwheer. De keuze van de sanitaire toestellen kan gewijzigd worden bij de leverancier aangeduid door de verkoper.

Eventuele andere keuze van sanitair moet uiterlijk na de plaatsing van het dak timmerwerk gebeuren. Dit moet rechtstreeks met de aannemer sanitair worden overeengekomen. Alleen gedateerde (datum vóór plaatsing dakbedekking) en door bouwheer en aannemer sanitair ondertekende keuzelijsten geven garantie op juiste plaatsing zonder meerprijzen.

Levering & plaatsing van volgende sanitaire toestellen in witte kleur zijn voorzien :

- hang-wc in wit sanitair porselein
- handwasbakje in wit sanitair porselein

- aansluiting voor wasmachine in de berging
- douche met verlaagde opstap van 120 x 90 cm in witte acryl en thermostatische kraan. (zie folder)
- lavabomeubel 1,20m met twee lavabo's, onderkast met mengkranen en spiegelkast.
- bad met thermostatische kraan (zie folder)

## **18. Sanitaire leidingen**

Sanitaire aanvoerleidingen: " buis in buis " kunststofleidingen of PP-R drukleidingsysteem voor verdeling van sanitair koud en warm water. Sanitaire afvoerleidingen in gelaste geberit buizen..

## **21. Elektriciteit**

De kosten voor de werfaansluiting zijn ten laste van de verkoper; de kosten voor definitieve aansluitingen op het net worden gedragen door de koper. Uitvoering van lichtpunten, schakelaars en stopcontacten volgens plan en het AREI.

In lokalen waar wordt gepleisterd, worden sleuven voor de elektrische leidingen ingeslepen en uitgekapt. In de garages worden opbouwleidingen geplaatst. Armaturen en lampen worden niet voorzien. Voor schakelaars en stopcontacten wordt het standaardgamma van het merk NIKO (Niko Original) voorzien, White of Cream en dragen het CEBEC-keurmerk.

Equipotentiale verbindingen.

Tellerkast en voeding.

Schakelkast met verliesstroom schakelaars en automatische zekeringen.

Keuring en schema's.

De elektriciteitswerken van de appartementen zijn als volgt voorzien. Door de verschillende configuraties van de appartementen kunnen hier eventueel lichte afwijkingen op zijn.

### 21.1. living

- \* 2 lichtpunten aan plafond (zit-en eethoek) enkele richting
- \* 6 stopcontacten op plintheogte en 1 stopcontact radio/tv
- \* contactdoos voor TV distributie
- \* contactdoos voor telefoon
- \* thermostaat

### 21.2. keuken

- \* 1 lichtpunt indirecte verlichting onder hangkasten
- \* 1 lichtpunt enkele richting aan keukenplafond
- \* 4 stopcontacten boven werkblad
- \* 1 stopcontact extra onder aanrecht met aarding (vaatwas)
- \* 1 aansluiting voor de keramische kookplaat
- \* 1 stopcontact koelkast
- \* 1 stopcontact microgolf/combioven
- \* 1 stopcontact dampkap

### 21.3 hall

- \* 2 lichtpunten dubbele richting
- \* 1 deurbel met naamplaat in de gemeenschappelijke hall
- \* 1 ingebouwde video installatie + deuropener
- \* 1 stopcontact op plintheogte

### 21.4 toilet

- \* 1 lichtpunt enkele richting

### 21.5 berging

- \* 1 lichtpunt enkele richting
- \* 1 stopcontact voor CV ketel
- \* 1 stopcontact voor versterker distributie
- \* 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype)
- \* verdeelbord met automatische zekeringen, differentieel schakelaar en transfo (deurbel)

### 21.6 badkamer

- \* 1 centraal lichtpunt enkele aansluiting
- \* 1 lichtpunt enkele aansluiting boven lavabo
- \* 2 stopcontacten met aarding

### 21.7. slaapkamers

- \* 1 centraal lichtpunt dubbele richting
- \* 3 stopcontacten op plintheogte
- \* in één slaapkamer is er 1 extra contactdoos voor Tv- distributie

### 21.8 garagebox

- \* 1 centraal lichtpunt enkele aansluiting
- \* 1 stopcontact

### 21.9 terras

- \* 1 stopcontact
- \* 1 vorstvrij buitenkraantje.

## **22. Ventilatie**

Een goede ventilatie zorgt voor een gezond binnenklimaat van iedere wooneenheid. Alle wooneenheden worden voorzien van een in balans gebracht ventilatiesysteem D met WTW (Warmte Terug Winning). De WTW zorgt dat geen warmte verloren gaat via het afzuigen van vervuilde of vochtige lucht. Het ventilatiesysteem wordt na plaatsing ingeregeld en in balans gebracht. Het meet- en inregelrapport wordt in het Post Interventie Dossier gevoegd. De verluchting van de keukens gebeurt door middel van continue ventilatie. De kookdampen worden gezuiverd door de dampkap met recirculatie en terug in

de ruimte geblazen. Hierdoor gaat de warme lucht niet verloren en kunnen we er voor zorgen dat de ventilatie perfect in balans blijft. Een minimale afwijking op de vereiste debieten wordt toegestaan tot een maximum van 5% of 2m<sup>3</sup>/h/ruimte. Onderhoudsinstructies worden meegegeven bij de voorlopige oplevering en dienen strikt te worden nageleefd om een blijvend optimaal en gezond binnenklimaat te garanderen.

## **23. Diversen**

### 23.1 Terrassen

Het loopvlak van de terrassen wordt afgewerkt in tropisch hardhout en het plafond in isolatieplaat met witte crepi, waarin de voeding voor de buitenspots komt te zitten. Rondom de terrassen voorzien we een geanodiseerde aluminium balustrade waarin het glas komt te zitten.

### 23.2 Trapzalen

Trappleuning voorzien bestaande uit buisprofielen

### 23.3 Aansluitingen en keuringen

De kosten voor het plaatsen en aansluiten van alle tellers en aansluitingen op de distributienetten zijn voor rekening van de koper. Een provisie van 3500 EUR excl. BTW wordt hiervoor aangerekend bij het verlijden van de akte.

### 23.4 Brandpreventie

Alles conform de wettelijke voorschriften en geldende gemeentelijke reglementeringen. Rookdetectors worden in de gemeenschappelijke delen voorzien.

### 23.5 Kasten - afkastingen – valse en verlaagde plafonds

Er wordt een verlaagd plafond voorzien op de plaatsen waar de ventilatiebuizen langs het plafond lopen, behalve in de ( technische ) berging.

### 23.6 Reinigingen

De appartementen zullen vóór de oplevering bezemschoon gereinigd worden. Alle bouw- en verpakkingsafval zal worden verwijderd uit de appartementen. Het volledig proper reinigen, met het oog op een eventuele verhuis, is ten laste van de koper.

### 23.7 Zettingen van het gebouw

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

De bouwheer kan ook niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade door zettingen of ingesloten vacht aan werken uitgevoerd door de koper.



De koper wordt dan ook ten zeerste aangeraden om de eventuele schilder- en decoratiewerken pas na 1 jaar aan te vangen.

## 24 Nota

**Wij behouden ons het recht voor om materialen te wijzigen in gelijkaardige, minstens van dezelfde kwaliteit .**

Bundel bestaat uit voorblad, **17** bladen algemene technische bepalingen, basisuitrustingen en **2** bladen slotbepalingen, dit blad met hieronder de aanvullende beschrijvingen, vermelding van bijlagen, opmerkingen, clausules e.d.m.

### **Bijzonderheden:**

Opgesteld te Middelkerke op ...../2020

Voor RABAUT CONSTRUCT : .....

De Koper(s) :       Dhr. en Mevr.  
.....

Voor gelezen en goedgekeurd (volledig schrijven + handtekening kopers(s)),

## **Slotbepalingen**

a/ Wij realiseren een traditionele hedendaagse bouwconstructie met een uitvoering volgens de regels van de kunst en met inachtneming van bouwkundige technische voorschriften, normen en specificaties.

Er is een tienjarige waarborg volgens de wettelijke, officiële voorschriften. Alle elementen, gedetailleerd in de technische beschrijving, zijn inbegrepen in het totaalconcept. De algemene technische beschrijving primeert t.o.v. de uitvoeringsplannen. Wij behouden ons het recht voor om vernieuwde of verbeterde elementen toe te passen aan de bouwconstructie. Materialen mogen gewijzigd worden in gelijkaardige van minstens dezelfde kwaliteit.

b/ Schilder- en behangwerk, verlichtings- en laagspanningsarmaturen zijn niet inbegrepen. De woningen worden bezemschoon opgeleverd.

c/ Alle op de plannen en tekeningen of in de technische beschrijving opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus-maten van een niet afgewerkte ruwbouwconstructie. De kleine verschillen in min 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 onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

d/ De wijzigingen die aan voorliggende technische beschrijving op verzoek van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balk dragende muren. De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor om 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, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

e/ De toekomstige eigenaar heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect, de veiligheidscoördinator of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

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

g/ De koper kan geen wijzigingen aanbrengen aan het concept en de keuze van de materialen van de woningen met uitzondering van de keuze van de sanitaire toestellen. De keuze van het sanitair zal gebeuren vóór de afwerking van de plaatsing van de leidingen en alleen in samenspraak met de sanitair installateur. De verkoper, de architect dragen bij een eventuele wijziging van keuze van het sanitair geen enkele verantwoordelijkheid i.v.m. de plaats of inplanting van aan en afvoeren. De koper dient eerst met de sanitaire aannemer een schriftelijk akkoord te maken over eventuele meer- en minderwerken die voortvloeien uit een andere keuze.

h) De koper mag onder geen enkel beding eigen werken uitvoeren of wijzigingen aanbrengen aan de woning vóór de oplevering heeft plaatsgevonden. Er dient expliciet te worden gewacht met schilderwerken, terras- en/of tuinaanlegwerken, maatwerk kasten, en dergelijke... Alleen wanneer de oplevering heeft plaatsgevonden en alle betalingen gebeurd zijn, kan de eigenaar de sleutels van de woning overhandigd krijgen die hem daarna zullen toelaten verdere werken uit te voeren in de woning. Indien hij de woning wenst te betreden met andere aannemers, door hem aangesteld, om bepaalde maten te nemen die nodig zijn om werken te laten uitvoeren nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, dient hij hiervoor steeds een afspraak te maken met de verkoper. De verkoper zal de koper in dit geval in samenspraak met de controlerende architect hem uitnodigen op één van de volgende geplande werfvergaderingen.

i) De eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De eigenaar van de woning dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

j) De erelonen architectuur en de stabiliteit, zijn begrepen in de verkoopprijs. Deze omvatten de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan de architect met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle versieringswerken of deze die voortvloeien uit wijzigingen van de oorspronkelijke plannen die aangevraagd worden door de koper.