

LASTENBOEK

VERKAVELING DUINENRAND

KRUIERSTRAAT
8430 Middelkerke

BOUWHEER - PROMOTOR
HEDIRA BVBA
Duinenweg 353 - 8430 MIDDELKERKE

VERKOOPKANTOOR
Duinenweg 353 - 8430 MIDDELKERKE
Rabaut Dirk
Tel : 0477 18 77 00

CONTROLE - UITVOERING

architectenbureau – BVBA Luc Willem
Brugstraat 11 – 9880 AALTER
Tel : 09/374 40 97 - fax 09/374 74 40

Algemene en Technische Beschrijving

ALGEMEEN

Verkaveling “DUINENRAND” is een nieuwbouwproject die beschikt over 37 woningen, gelegen in de kruierstraat te 8430 Middelkerke. Een hedendaagse architectuur met het accent op contrasten, materialen, gecombineerd met een kwaliteitsvolle afwerking, daar staat dit nieuwbouwproject garant voor. Het nieuwbouwproject ligt op wandelafstand van het strand en bovendien maar op een steenworp van de E40.

PRIVATE DELEN BESTAANDE UIT :

Woningen met garage.

KENMERKEN VAN DE EENGEZINSWONINGEN

- Ruime en moderne woningen met tuin
 - 3 of 4 slaapkamers
- met een eigentijdse functionele architectuur
- traditioneel & stevig gebouwd (metselwerk en beton)
 - een hoogwaardige thermische isolatie
 - energiezuinig
 - onderhoudsvriendelijke afwerking
- strategisch gelegen & op wandelafstand van het centrum te Middelkerke
 - Op 300 meter van het strand.
 - zonnige ruime terrassen

Elke woning bestaat uit :

Gelijkvloers :garage in het gebouw - inkom - gastentoilet - berging - open keuken – eethoek- zithoek - trap naar 1°verdiep

1° verdieping : nachthal - 3 of 4 slaapkamers - 1 badkamer - 1 toilet – 1 berging/ technische ruimte

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De woningen worden opgebouwd met duurzame materialen van eerste kwaliteit, welke de duurzaamheid en het esthetische van de woningen waarborgen.

De gegevens hierna zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de verwachtingen en de te voorziene bouwwerkzaamheden over de keuze van de in de werf gestelde bouwmaterialen. Teneinde het esthetisch geheel te vrijwaren of om technische redenen, kan de bouwheer (opdrachtgever), bijgestaan door de architect (ontwerper), sommige materialen door gelijkaardige vervangen, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager zijn dan oorspronkelijk voorzien. Dit geldt ook voor de uitrustingen.

Bepaalde detailveranderingen in de binnen indeling, de plaats der toestellen & kokers, de draairichting der deuren en ramen, enz... kunnen echter wel veranderd worden gedurende de uitvoering en dit in de mate dat deze wijzigingen nodig blijken om administratieve en/of technische redenen verband houdende met de conceptie en constructie van het gebouw.

De keuze der 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 kan slechts aanvaard worden nadat beide partijen zijn overeengekomen, een desbetreffende akkoord hebben bereikt en ondertekend te hebben.

DE WONINGEN WORDEN VERKOCHT VOLGENS

- De plannen en tekeningen van de architect
- De "technische omschrijving"
- De 10-jarige waarborg volgende de wettelijke officiële voorschriften

BOUWEN VAN DE WONINGEN

De aanneming omvat het verwerken, leveren en plaatsen van de hieronder vermelde materialen, uitrustingen en bestekken opgemaakt door architectenbureau BVBA Luc Willem.

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

INDELING VAN DE WONINGEN

Gelijkvloers

- garage in het gebouw, inkom, gastentoilet, berging, open keuken, eethoek, zitplaats, trap nr 1° verdiep.

Verdiep

- Nachthal, 3 of 4 slaapkamers, 1 badkamer en toilet, 1 berging / technische ruimte

1. Bouwpartners

1.1 Architecten

Luc Willem

Brugstraat 11, 9880 Aalter architect@lucwillem.be 09/374 40 97



Staan in voor het opstellen van de bouwaanvraag, dossiers, 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 vergaderingen 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 fundering als de boven structuur is voorzien in de aanneming en gebeurt door een onafhankelijk ingenieursbureau voor stabiliteit namelijk COBE INGENIEURS BVBA, Gistelsteenweg 267, 8490 Jabbeke.

1.3 Veiligheidscoördinator

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

1.4 De EPB-Verslaggever

De Energie Prestatie en het Binnenklimaat van de woningen worden door de EPB-verslaggever (Elegast Dobbelaere) nagezien. Het E-peil, de K-waarde, U max. -waarden, de mogelijke oververhitting en de ventilatievoorzieningen 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 van de wooneenheid worden overhandigd en dit ten laatste zes maanden na de voorlopige oplevering.

1.5 Akte en juridisch statuut van de verkaveling

Thomas Raes
Kantoor Notaris Bruno Van Damme
Elisalaan 54
8620 Nieuwpoort
☎ : +32 58 23 31 19 (algemeen nummer)
✉ : thomas@notaris-brunovandamme.be

2. Meer- en minderwerken & wijzigingen

2.1 Meer- en minderwerken

Besluit u tot de aankoop van een woning dan kunt u in overleg met de bouwheer van NV Hedira – Dhr. RABAUT Dirk de mogelijkheden van wijzigingen, meer- en minderwerken bespreken. Dit is afhankelijk van de bouwfase waarin het project zich op dat ogenblik bevindt. Eventuele ruwbouwaanpassingen zijn enkel mogelijk met goedkeuring van ingenieur en architect. Eventuele meer- en/of minwerken 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 aangegeven meubelen dienen enkel ter informatie en zijn, tenzij aangegeven, niet in de aankoopprijs inbegrepen.

Op de verkoopplannen zijn eveneens (nog) geen technische kokers aangeduid. 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 bijbestellingen 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 dienen het voorwerp uit te maken van een voorafgaandelijk schriftelijke overeenkomst waar de aanpassingen worden beschreven en waar de kostprijs en uitvoeringstermijn in min of meer wordt 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 clausule 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

a. 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.

b. Oplevering

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

Tijdens deze inspectie worden onvolkomenheden genoteerd, welke binnen een afgesproken periode in orde 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 rekening te houden met het aanwezige vochtgehalte in de nieuwbouw.

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 wordt gebruik gemaakt 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 promotor 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 voornamelijk op een manuele manier, gebruik makend van natuurlijke en/of afgeleide materialen. Kleurvariaties, textuurnuances, toleranties op de afmetingen en oneffenheden van oppervlaktes zijn dan ook inherent aan de bouwwijze. Deze zijn aanvaardbaar binnen de regels van de kunst.

5. Aangestelde aannemers, onderaannemers en leveranciers

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

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 nl labo De Vlieger. Er werden zeven twintig ton proeven uitgevoerd om de ingenieur toe te laten de dimensionering, de draagkracht en de wapening van de paalfunderingen te berekenen.

6.2 Bouwrijp maken van het bouwterrein

De voorziene en nodige afbraakwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften. De inplanting van de nieuwe woningen hebben plaats in overeenstemming met de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

7. RUWBOUWWERKEN

7.1. Inrichten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt op zijn kosten, voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang verschaffen tot de werken. Ze worden opgericht conform de wettelijke voorschriften ter zake.

7.2. Voorlopige aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer.

8. Ruwbouw

8.1 Grondwerken

De werken omvatten alle uitgraafwerken die dienen te gebeuren met de kraan of met de hand volgens de plannen voor de uitvoering van de funderingen en rioleringen. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd conform de geldige wetgeving inzake grondverzet. Het terrein wordt aan de voorzijde terug op het origineel niveau gebracht.

8.2 Funderingen

Aardingslus volgens voorschriften van het technisch reglement. De plaats waar de nutsvoorzieningen komen is aangeduid op de plannen

De uitgravingen voor de funderingen worden uitgevoerd op een diepte van minstens 85 cm en tot 60 cm buiten de funderingsmuren. Ze worden daarna opgevuld met stortbeton. Wanneer zwaardere funderingen nodig zijn, worden deze niet verrekend. Zelfs speciale funderingen worden niet verrekend. Fundering-metselwerk wordt uitgevoerd in volle betonblokken en/of volle baksteen en/of beton.

De woningen staan op funderingspalen met verschillend draagvermogen uitgevoerd volgens de richtlijnen en studie van de ingenieur.

Bovenop deze palen is een 30 cm zware en gewapende algemene funderingsplaat met vorstrand voorzien, die bescherming biedt tegen opstijgend vocht.

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

Iedere woning beschikt over een gescheiden rioleringsstelsel en aldus over een individuele regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter.

Een regenwaterpompinstallatie wordt in opbouw geplaatst in de garage of berging en bedient het toilet en handwasbakje op het gelijkvloers en het waterkraantje in de garage. Er wordt ook een bijvulsysteem geplaatst, waarmee je makkelijk de regenput kan bijvullen met stadswater.

8.4 Vloerplaat

Een gewapende betonplaat met doorlopende netbewapening over de volledige oppervlakte van de woning, bescherming tegen opstijgend vocht d.m.v. visqueen.

8.5 Metselwerk

Alle binnen metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen met een mortelsamenstelling van zand en cement. De mortel is gebruiksklare silomortel. Het gevelmetselwerk bestaat uit parament in gevelsteen.

In de verluchte spouw wordt een isolatieplaat van 14 cm dikte aangebracht. 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 in blauwe hardsteen zijn 5 cm dik of aluminium dorpels. De deurdorpels zijn voorzien van een opstand tegen het binnenkomen van regenwater bij slagregen. Tussen de

scheidsmuren van de rijwoningen is een dikke geluidsisolatie aangebracht d.m.v. 5 cm rotswolisolatie.

8.6 Stabiliteit

Gewapend beton, stalen liggers en hoekijzers waar nodig volgens de stabiliteit studie van de ingenieur. De dimensionering en de doorbuiging van de uit te voeren elementen wordt bepaald volgens de van toepassing zijnde eurocodes. De gefabriceerde draagvloeren zijn geschikt voor een blijvende + gebruiksbelasting van 400 kg/m² en een doorbuiging volgens de eurocodes. De metalen profielen zijn vooraf gezandstraald en voorzien van menie.

8.7 Gewelven

Voor de woningen gedeelte met verdieping worden gewelven voorzien in gebakken aarde type Stalton (dit zijn voorgespannen balkjes met vulpotten in gebakken aarde en een opgegoten druklaag met netbewapening), betongewelven of breedvloerplaten volgens de stabiliteitsplannen van de ingenieur. Bij breedvloerplaten wordt het plafond afgewerkt met spuitplamuur.

9. Plat dak

Het plat dak wordt uitgevoerd in een rubber dichting EPDM (dit product biedt u een langdurige garantie waterdichtheid). De isolatie van het plat dak bestaat uit 14 cm PIR EPDM. Deze wordt door een gespecialiseerd aannemer uiterst nauwgezet geplaatst. Deze gespecialiseerde firma zal eveneens instaan voor een perfect aangebracht damp scherm aan de warme zijde van de isolatie.

10. Pleisterwerken

Alle pleisterwerken op wanden worden uitgevoerd in volledig witte gipspleister. Ze worden in één laag uitgevoerd met gebruiksklare machinepleister, machinaal te spuiten of met de hand aan te brengen. Overal waar nodig worden gegalvaniseerde hoekbeschermers geplaatst. Alle ramen en deuren worden in gepleisterd.

11. Buitenschrijnwerken

Buitenschrijnwerk bestaat uit kunststofprofielen van slagvast hard-pvc. De verstevigingen bestaan uit warm verzinkt staal met een wanddikte van min. 1,5 mm.

Bijpassende afdichtingen uit EPDM-kwaliteit. De thermische isolatie van de profielen is kleiner dan 1.5 W/m²K. 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 5-kamer kunststofprofielen bestaan uit PVC, houtstructuur.

Inbegrepen dubbele isolerende beglazing in alle ramen met K-waarde van 1,0 W/m²K.

Opengangende of vaste ramen volgens plan.

12. Vloeren en tegels

Vloerisolatie

Op de gehele vloer van de gelijkvloerse verdieping is een thermische isolatie van 10 cm aangebracht door middel van een continue gespoten polyurethaan. $\lambda = 0,026 \text{ W/mK}$

Vloerafwerkingen

Alle woonruimten zijn voorzien van vloeren met als handelswaarde van 50€/m² (incl. BTW), een maximaal formaat 60cm/60cm en niet geresectificeerd. De vloer wordt gelijmd op chape.

Plinten voorzien met handelswaarde van 10 €/lm

(incl. BTW). Indien men andere materialen wenst, zoals tapijt, natuursteen, parket, vinyl, een ander formaat van tegels of geresectificeerde tegel is hiervoor de toestemming nodig van de bouwpromotor, waarbij dan een aangepaste prijs in min of in meer wordt opgemaakt.

Plaatsing van de vloeren zijn ten laste van de bouwheer.

Wandafwerkingen

Voor het geheel aan sanitaire ruimten is er een bekleding voorzien van de muren met wandtegels voor een totale oppervlakte van 15m² en tegen een handelswaarde van 30 euro /m² (incl. BTW). Plaatsing van de wandtegels zijn ten laste van de bouwheer.

Toiletten

In het toilet zijn geen muurtegels voorzien.

15. Raamtabletten

De raamtabletten zijn voorzien in overeenstemming met de gekozen vloer (mokka of travertin), deze springen drie à vier cm uit het muurvlak.

16. Binnenschrijnwerken

a. Binnendeuren

Alle deuren zijn vlakke schilderdeuren met alu-krukken. De draairichting van de deuren is volgens de architecturale plannen en kan in onderling overleg gewijzigd worden.

b. Trap

Gesloten betonnen trap afgewerkt met natuursteen mocca of travertin voorzien van een trapleuning bestaande uit hout, van gelijkvloers naar eerste verdiep.

c. Keuken

Er wordt een volledig ingerichte keuken geplaatst met melamine kastdeuren en postform werkblad in witte uitvoering.

Volgende toestellen zijn voorzien :

- elektrische keramische kookplaat met vier platen;
- combi-oven
- dampkap
- geïntegreerde koelkast.
- vaatwasser
- spoelbak bestaande uit één + 1/2 spoelbak met afdruiplaat en ééngreepsmengkraan.

Er worden in de keuken muurtegels voorzien tussen het werkblad en de hangkasten. (HW 50€/m²)

17. Verwarming

Gaswandketel van het merk Junkers voor verwarming en sanitair warm water. Het gelijkvloers is voorzien van vloerverwarming die afzonderlijk regelbaar zijn d.m.v. aparte circuits. , het bovenverdiep wordt voorzien van radiatoren
De thermostaat wordt in de living 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
- 20°C in de open keuken
- 20°C in de slaapkamers
- 24°C in de badkamer

18. Sanitaire toestellen

Levering en plaatsing van volgende sanitaire toestellen zijn voorzien :

- gelijkvloers;

- 1 hang-wc incl. handwasbakje

- 1^{ste} verdiep;

- 1 hang-wc

- ligbad en douche met glijstang en douchesproeier

- lavabomeubel met kolomkast, 2 lavabo's, onderkast en spiegelkast.

19. Sanitaire leidingen

Sanitaire aanvoerleidingen "in buis in buis" kunststofleidingen.

Sanitaire afvoerleidingen van het type Geberit.

20. Elektriciteit

De werfaansluiting is te laste van de verkoper; de definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen worden gedragen door de koper.

Uitvoering van lichtpunten, schakelaars en stopcontacten volgens plan en het AREI.

In lokalen waar gepleisterd wordt, worden de elektrische leidingen ingekapt. In de niet gepleisterde lokalen worden ze in opbouw 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 woningen zijn als volgt voorzien. Door de verschillende configuraties van de woningen kunnen hier eventueel lichte afwijkingen op zijn.

20.1. living

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

20.2. keuken

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

20.3. hall

- * 1 lichtpunten dubbele richting + 1 schakelaar
- * 1 deurbel
- * 1 stopcontact op plintheogte

20.4. toilet

- * 1 lichtpunt enkele richting + 1 schakelaar

20.5. berging

- * 1 lichtpunt enkele richting + 1 schakelaar
- * 1 stopcontact voor versterker distributie
- * 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype)
- * verdeelbord met automatische zekeringen en differentieel schakelaar.

20.6. badkamer

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

20.7. slaapkamers

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

20.8. berging/technische ruimte

- * 1 lichtpunt + 1 opbouwschakelaar
- * 2 stopcontacten voor CLV en Ventilatie uni

20.9. garage

- * 1 centraal lichtpunt enkele aansluiting + 1 schakelaar
- * 1 stopcontact

21. Diversen

a. Garages

Voorzien van sectionaalpoort met afstandsbediening.

b. Afsluitingen

De koper staat zelf in voor de afsluitingen rondom zijn perceel in de achterste tuinzone.

c. Aanplantingen rondom

De koper staat zelf in voor de aanplantingen in de tuinzone.

d. Brandpreventie

Alles conform de wettelijke voorschriften en plaatselijk geldende reglementeringen.

e. Kasten - afkastingen

Er zijn nergens ingemaakte kasten, omkasting van tellers en/of opbouwleidingen voorzien.

f. Reinigingen

De woningen zullen vóór de voorlopige oplevering volledig van het grootste vuil gereinigd worden. Alle bouw- en verpakkingsafval wordt uit de woning verwijderd.

g. Carport.

Er is geen carport voorzien.

h. Terras.

De koper staat zelf in voor de afwerking van het terras.

i. Zonnepanelen.

De kosten van de zonnepanelen vallen ten laste van de koper.

j. 10 jarige aansprakelijkheidsverzekering.

De kosten van de 10 jarige aansprakelijkheidsverzekering vallen ten laste van de koper.

22. Nota

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

Bundel bestaat uit voorblad, **13** bladen algemene technische bepalingen, basisuitrustingen en 1 blad slotbepalingen, dit blad met hieronder de aanvullende beschrijvingen, vermelding van bijlagen, opmerkingen, clausules en dergelijke meer.

Bijzonderheden:

DEUR TUSSEN LINVING EN INKOM UITPLAKKEN.

.....
.....

Opgesteld te Middelkerke op 9/10/2019

Voor gelezen en goedgekeurd,

HEDIRA BVBA

De Koper(s)

De verkoper

1) Slotbepalingen

a/ Wij realiseren een traditionele hedendaagse bouwconstructie met een uitvoering volgens de regels van de kunst en met inachtnaam 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 plusminusmaten. 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 het 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 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 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/ Wanneer de in de offerte voorziene materialen (zoals vloeren, keuken, badkamer,...) niet aangekocht worden bij de door ons aangeduide firma, zal er een schadevergoeding aangerekend worden van 50% op het bedrag dat voorzien werd in de offerte.

h/ De eigenaar moet de woning 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.

i/ De erelonen architectuur en 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.

