

— BOUWONDERNEMING

CATTEEU

Kleine Dijk Diksmuide



Een realisatie van

— BOUWONDERNEMING

CATTEEU

VERKOOP & PROJECTONTWIKKELING
CATTEEU BVBA

www.catteeu.eu - hans@catteeu.eu - T. 058 31 61 50 - G. 0496 23 30 85

Hogebrugstraat 48 - 8647 Lo-Reninge

Fijn wonen in ...



... Diksmuide



De pracht van de Westhoek

Dat de **Westhoek** een ongerept stukje natuur is in de driehoek van de Noordzee, Frankrijk en het Houtland, dat is een absolute zekerheid. Daarom kiezen ook meer en meer mensen om te vertoeven in deze prachtige groene streek.

Diksmuide is het historische centrum van de Westhoek.

Met een rijkelijke geschiedenis, de Ijzertoren als vredesmonument, een bruisend stadscentrum en de prachtige natuur van de Westhoek, is Diksmuide de uitgelezen plaats voor uw nieuwe thuis of misschien zelfs uw tweede thuis.

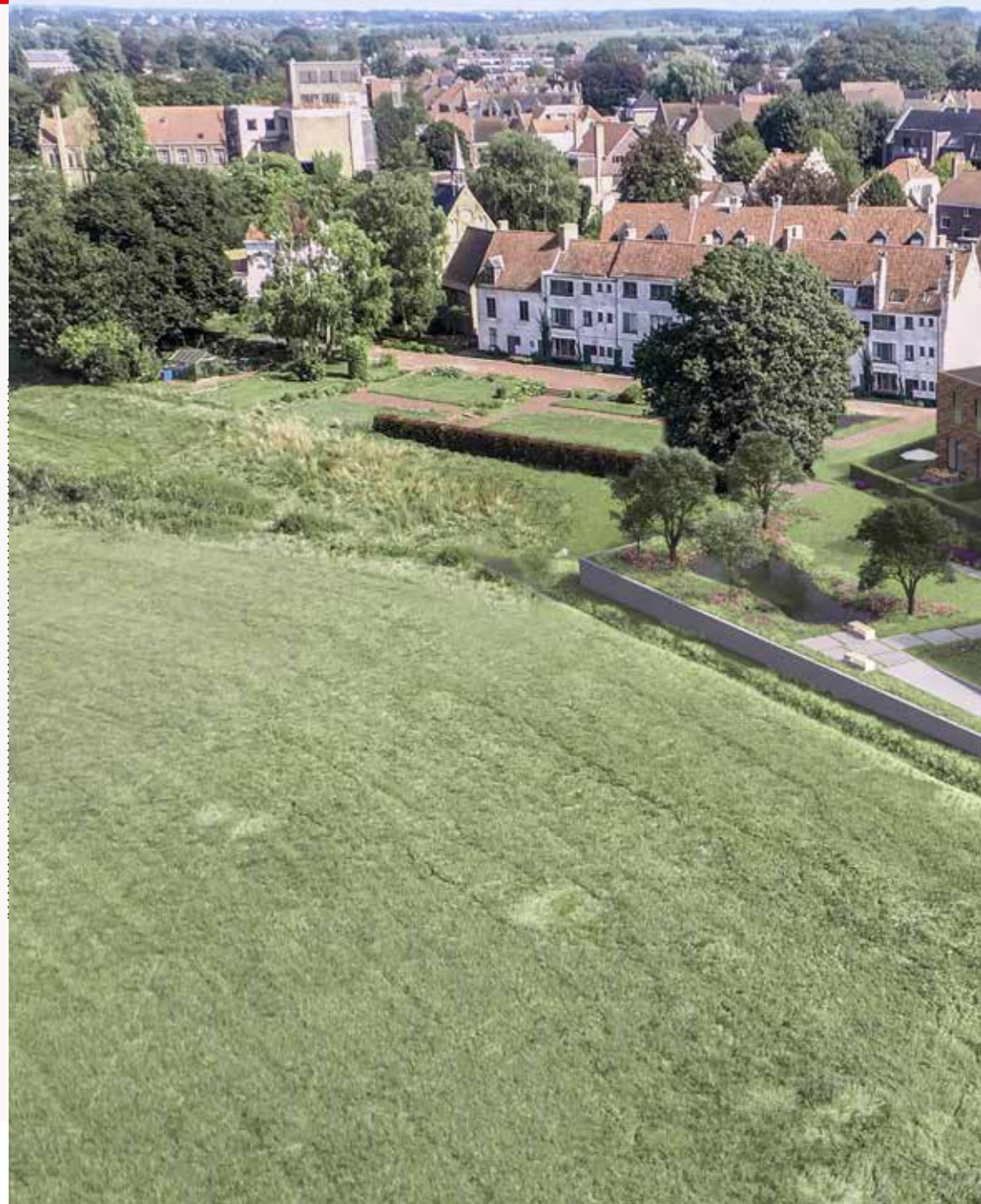
Het **nieuwbouwproject Kleine Dijk** is gelegen in het hartje van deze historische stad nabij alle mogelijke winkelfaciliteiten, recreatiemogelijkheden, het openbaar vervoer...

U kijkt uit op de pittoreske Handzamevaart en in de achtertuin kunt u genieten van het groen en de rust van het platteland.

Een totaalpakket dus!



“Wonen in hartje Diksmuide met de natuur van de Westhoek in je achtertuin”





Praktische info

PROJECT

Woonerf "Noordvesten" Kleine Dijk
Diksmuide

GROOTTE

Grondoppervlak tussen 62m² & 140m²

ADRES

Kleine Dijk 34 - Diksmuide

WONINGEN - APPARTEMENTEN

- 4 woningen
- 6 appartementen
- 4 seniorenwoningen
- 1 loft
- 2 Penthouses

TIMING

Start: voorjaar 2019

BOUWHEER

Bouwonderneming Catteeu bvba profileert zich al 27 jaar als een dynamische en betrouwbare partner voor al uw bouwprojecten in de Westhoek. Ons team buigt zich over uw wensen en garandeert u een werfopvolging met aandacht voor detail, timing en budget.

— BOUWONDERNEMING
CATTEEU

Ligging & inplanting







RESIDENTIE 'KLEINE DIJK'

1. ALGEMEEN

Om u een beter idee te geven van onze manier van bouwen & afwerken hebben wij voor u een algemene beschrijving van de te gebruiken materialen, de afwerking en diensten die in uw pakket inbegrepen zijn.

Dit project omvat:

- 12 appartementen waarvan:
 - 4 seniorenwoningen
 - 4 appartementen met 2 kamers
 - 2 appartementen met 3 kamers
 - 2 Penthouses met 3 kamers
- 4 woningen
- 1 loft
- 22 parkeerplaatsen
- fietsberging met fietshaken & E-bike oplaadpunt

BLOK 1 OMVAT:

- Gelijkvloers:
 - Seniorenwoningen B1.2, B1.3
 - Appartement B1.1
 - lift, sas & traphal
- Eerste verdiep:
 - Appartement B1.4, B1.5
 - lift, sas & traphal
- Tweede verdiep:
 - Penthouse B1.6
 - lift, sas & traphal

BLOK 2 OMVAT:

- Gelijkvloers:
 - Woningen B2.7, B2.8, B2.9
- Eerste verdiep:
 - Woningen B2.7, B2.8, B2.9
 - Loft B2.10

BLOK 3 OMVAT:

- Gelijkvloers:

- Woning B3.11
- Appartement B3.12
- Seniorenwoningen B3.13, B3.14
- lift, sas & traphal

• Eerste verdiep:

- Woning B3.11
- Appartement B3.15, B3.16
- lift, sas & traphal

• Tweede verdiep:

- Penthouse B3.17
- lift, sas & traphal

2. DE RUWBOUW

2.1 VOORAFGAANDELIJKE WERKEN & ALGEMENE AANNEMING:

- Aanvraag KLIP
- Veiligheidscoördinatie & EPB - verslaggever
- Plaatsbeschrijving
- Diepsondering
- Voorlopige aansluiting nutsvoorzieningen (water/elektriciteit/gas)

ZIJN TEN LASTE VAN DE KOPER:

De aansluitings- en keuringskosten van de nutsvoorzieningen en rioleringen zijn ten laste van de koper.

ZIJN TEN LASTE VAN DE AANNEMER:

- Alle verbruikskosten van de elektriciteit, water en verwarming gedurende de opbouwfase van het gebouw.
- De overdracht van de leveringscontracten voor de nutsvoorzieningen gebeurt bij de voorlopige oplevering van de woning. Hierbij worden de meterstanden genoteerd en doorgegeven aan de betrokken nutsbedrijven.
- Kabeldistributie tot en met aansluitingscontact in appartement.
- De eerste algemene schoonmaak (vloer, ramen, sanitair en binnenmeubilair).

2.2 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE:

2.2.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de uitgraving- en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de stabiliteitsplannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringselementen, eventueel verlagen van het grondwaterpeil zodat de werken in optimale omstandigheden uitgevoerd kunnen worden.

2.2.2 Funderingswerken

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid overeenkomstig de adviezen van het sonderingsverslag en de stabiliteitsingenieur. De plannen en de keuze van het type van de funderingen en stabiliteitsconstructies worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau.

Dit studiebureau geeft een bindend advies over de materiaalsamenstelling en afmetingen van gewapende betonconstructies, de metalen stabiliteitsconstructies, e.a. draagconstructies.

2.2.3 Rioleringswerken

De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de riolering volgens de vigerende voorschriften en gemeentelijke reglementeringen en wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de bouwvergunning.

De regenwaterriolering wordt aangesloten op het aanwezig bufferbekken volgens de voorschriften van de bouwvergunning. Het bufferbekken voert het water vertraagd af.

Regenwaterafvoeren: de zichtbaar blijvende regenwatergoten en afvoerbuizen worden uitgevoerd in natuur zink.

Andere afvoeren: De andere (niet-zichtbare) afvoeren worden uitgevoerd in polyethyleen of polyvinylchloride.

2.2.4 Afwerking

In de algemene delen wordt er geschilderd. De traphallen zijn voorzien van handgrepen in metaal.

2.3 OPGAANDE CONSTRUCTIE:

2.3.1 Vochtwerende lagen

- De buitenmuren worden met roofing gebrand
- Voor de binnenmuren wordt met DPC gewerkt
- Koudebrug-isolatie wordt voorzien

2.3.2 Snelbouwmetselwerk

Dikte en materiaal van de muren wordt bepaald naargelang ze een dragende of niet-dragende functie hebben.

2.3.3 Structurelementen

- alle balken, lintelen en profielstaal cfr. de ingenieursstudie
- alle metalen profielen worden voordien behandeld met roestwerende verf
- de balken en kolommen worden vervaardigd uit gewapend beton of profielstaal.
- de prefab betontrappen zijn voorzien van ingegoten anti-slip trapneuzen.

2.3.4 Isolatie

De thermische spouwisolatie, akoestische & vloerisolatie worden voorzien cfr. EPB verslag

2.3.5 Rookafvoer en verluchtingen

- Afvoer verluchtingen van gesloten ruimtes
- Rookafvoer gaswandketels via buizen en kokers

2.4 GEVELAFWERKING:

De uitwerking van het gevelontwerp omvat een combinatie van volgende materialen, waarvan de kleur en textuur door de architect gekozen worden:

Gevelsteen:

De voorgestelde gevelstenen zijn :

- Kogelbloem voor de donkere gevels



- Hoornbloem voor de lichte gevels



Raam- en terrasdorpels: dorpels uit arduin of al

2.5 DAKCONSTRUCTIE EN AFWERKING:

Platte dakconstructies bevatten dragende betonplaten, hellingsbeton, isolatie en dakdichting.

De platte dakranden worden afgewerkt door middel van alu dakranden.

Materiaal, afmetingen, kleur en textuur te bepalen door de architect.

Hellende daken in leikleurige pan.

2.6 GELUIDSISOLATIE:

In de uitvoeringswijze wordt rekening gehouden met de nodige akoestische barrières teneinde uw 'normaal akoestisch wooncomfort' te garanderen. Tussen de verdiepingen wordt een akoestische en een zwevende chape voorzien. Er wordt aandacht besteed aan het normaal akoestisch comfort van de units door het plaatsen van ontdubbelde muren bestaande uit materiaal met verschillende dichtheid en akoestische isolatie uit minerale wol, deskundige aansluiting op kokers en verticale stijgleidingen, de akoestische onderbreking van betrokken stijgleidingen, enz.

2.7 BUITENSCHRIJNWERK:

- Voor het buitenschrijnwerk wordt voor PVC gekozen. De dubbele beglazing heeft een isolerende k1.0 waarde.
- De hoofdinkomdeur van de appartementen zijn voorzien van een elektrisch slot dat gestuurd wordt via het videofoonsysteem.
- Op het gelijkvloers is het schrijnwerk voorzien van inbraakwerend beslag.
- Ramen zijn van het vaste type, schuiframen, opendraaiend of draaikip zoals aangeduid op de plannen.
- Muggenramen zijn niet voorzien in ons standaardpakket. Deze kunnen wel in optie bijbesteld worden.
- Balustrade met metalen pijltjes (in combinatie met aluminium) volgens plan, keuze architect en geldende normering.

2.8 TECHNISCHE INSTALLATIES:

2.8.1 Brandveiligheid

Er worden conform de geldende regelgeving de nodige branddetectoren, brandblussers, rookkoepels, noodverlichting e.d. voorzien

2.8.2 Liften

De liften zullen beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid.

De liftmotoren hebben een frequentiesturing welke een lange levensduur

hebben en op perfecte wijze de liftcabines op het gewenste niveau stoppen. Er

zijn telescopische liftkooideuren voorzien in staalplaat.

De kooiafwerkingen zijn vervaardigd uit roestvrijstaal met laminaatbekleding.

De liftkooien zullen elk een spiegel, een roestvrijstalen handgreep, een telefoon aansluiting of gsm-module en een noodverlichting bevatten. De lift biedt plaats aan minimum 6 personen.

2.8.3 Elektriciteit

Dit omvat alle leidingen, schakelaars en opzetstukken, cfr. de reglementering van de stroom leverende maatschappij en het AREI.

Voor de afdekplaten, schakelaars en stopcontacten wordt als standaardmateriaal NIKO intens wit geïnstalleerd. De installatie wordt wettelijk gekeurd en opgeleverd. Onder keuzes in optie.

Armaturen in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien. In het standaardpakket zijn in de appartementen geen armaturen voorzien.

In de gemene delen is een verlichting met drukknoppen met timerfunctie of bewegingsdetectie of combinatie van beide voorzien.

Per entiteit is voorzien:

Hal (indien van toepassing)

- 2 lichtpunten
- 1 stopcontact
- Deurbel

Leefruimte

- 2 lichtpunten,
- 1 dubbel stopcontact
- 3 enkele stopcontacten
- Aansluiting COAX
- 2 aansluitingen UTP
- Thermostaat op netstroom
- videfoon met deuropener

Toilet

- 1 lichtpunt

Keuken

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 1 lichtpunt thv spoelgedeelte
- 3 dubbele stopcontacten
- stopcontacten of voedingen voor alle keukenapparaten (dampkap, kookplaat, combi-microgolfoven, koelkast met koel- en diepvriesgedeelte, vaatwasmachine).

Badkamer

- 1 lichtpunt
- 1 voeding + schakelaar voor verlichting aan spiegelpaneel of spiegelkast

- 1 dubbel stopcontact
- extra stopcontact voor bijverwarming

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten en 2 dubbele stopcontacten
- 1 COAX aansluiting
- 1 UTP aansluiting

Slaapkamer 2 (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars,
- 2 enkele stopcontacten en 1 dubbel stopcontact
- 1 COAX aansluiting
- 1 UTP aansluiting

Slaapkamer 3 (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars,
- 2 enkele stopcontacten en 1 dubbel stopcontact
- 1 COAX aansluiting
- 1 UTP aansluiting

Berging

- 1 lichtpunt
- 2 enkele stopcontacten en voeding voor de wasmachine en condens droogkast
- 1 enkel stopcontact voor de CV-ketel

Terras

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

2.8.4 Centrale verwarming

Er is een individuele verwarmingsinstallatie per appartement voorzien in de berging van elke appartement. Deze installatie werkt op aardgas met gasbrander door middel van een condensatieketel of HR-TOP ketel, van het atmosferisch gesloten type met warmwater productie. Deze condensatieketel wordt geregeld met een moduleerbare klokthermostaat die zich bevindt in de woonkamer.

Vloerverwarming (afgiftesysteem op lage temperatuur) is voorzien.

De warmteverdeling per lokaal is berekend bij een buitentemperatuur van -10°C en bedraagt voor:

- Leefruimte: 22 °C
- Keuken: 22 °C
- Badkamer: 24 °C
- Slaapkamer(s): 18 °C

2.8.5 Ventilatie

• In de appartementen wordt, in overeenstemming met de EPB-regelgeving, geopteerd voor een vraaggestuurd ventilatiesysteem. Vraaggestuurd

ventileren betekent dat het extractiedebiet aangepast wordt aan de effectieve gemeten luchtkwaliteit. Wanneer er geen luchtvervuiling is dan wordt er minder geventileerd. Zodra er vervuiling wordt gedetecteerd, wordt het extractiedebiet verhoogd, tot de luchtkwaliteit terug in orde is. De woning wordt als het ware met verse lucht gespoeld. Ventilieren enkel waar en wanneer nodig zorgt voor extra energiebesparing

- Elk appartement beschikt over een individueel systeem.
- De architect behoudt zicht het recht om verlaagde plafonds in te tekenen in de leefruimtes na studie technieken. Dit om eventuele ventilatiekanalen weg te werken.

2.9 AFWERKING:

2.9.1 Pleisterwerken

- Dit omvat alle snelbouwmuren en plafonds
- De te betegelen oppervlakte in de douche wordt bezet met vochtbestendige cementmortel.
- De neggen van alle ramen en deuren worden uitgepleisterd
- De uit te pleisteren hoeken worden voorzien van hoekprofielen
- Pleisterwerk wordt afgewerkt zijnde klaar voor de schilder. Onder schildersklaar wordt verstaan dat o.a. opschuren van wanden, plamuurwerken, opstoppen van gaatjes en plaatsen van elastisch voegwerk dat aansluit op pleisterwerk onder het takenpakket van de schilder valt.

2.9.2 Binnendeuren

- De inkomdeur van het appartement is brandvertragend en voorzien van een meerpuntsslot en spionoo.
- Standaard worden schilderdeuren met L-inox kruk voorzien.

2.9.3 Bevloeringswerken

- Vloerisolatie + chape: De vloerisolatie wordt aangebracht cfr. de geldende EPB-normen. Daar wordt een effen afwerkingslaag van gewapende chape op aangebracht.
- Vloeren: keuze uit onze standaard vloeren
- Plinten: houten plinten, wit geschilderd (grondlaag)
- Faiëncen / wandtegels: Deze worden enkel voorzien in de douche.
- Venstertabletten: De venstertabletten zijn vervaardigd uit natuursteen, marmer-composiet of een gelijkwaardig alternatief. Deze worden voorzien voor alle ramen met schoot.
- De terrassen bestaan uit tegels op tegel dragers of hout. Materiaal, afmeting, kleur en textuur te bepalen door de architect.

2.9.4 Zonnescreeens

Screens worden geplaatst waar nodig blijkt te zijn volgens EPB-studie. Als er op andere ramen screens gewenst zijn, kunnen deze als optiepakket bijbesteld worden. De kleur van het screendoek wordt bepaald door de architect.

2.9.5 Binnenafwerking:

- * Keuken: In de standaard uitvoering kan o.a. gekozen worden voor een keuken (incl. toestellen) afgewerkt met degelijke materialen en een goede prijs-, kwaliteitverhouding
- * Sanitair: In de standaard uitvoering kan o.a. gekozen worden voor een badkamer afgewerkt met degelijke materialen en een goede prijs-, kwaliteitverhouding
- * In het toilet is een hangtoilet voorzien met handwasbakje. (indien toilet apart van toepassing)
- * Binnendeuren: Standaard worden schilderdeuren met L-inox kruk voorzien.
- * Schilderwerken: Worden niet voorzien in deze aanneming

2.9.6 Keuzepakketten materialen basisafwerking

De koper zal tijdens de coördinatievergadering de keuze krijgen om verschillende keuzepakketten te bestellen bij de door de aannemer aangeduide aannemers. De keuzepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, maar worden samengesteld binnen dezelfde prijs als de voorziene basisafwerking waardoor geen meerprijs betaald dient te worden.

Indien de koper een keuzepakket wenst te bestellen, zal hij tijdens de coördinatievergadering een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen keuzepakket bevat. De koper zal na de coördinatievergadering de keuze krijgen tussen pakketten die bestaan uit vloer, plint, faïence, keukenfront, werkblad keuken. Voor deze keuzepakketten dient geen meerprijs betaald te worden. De koper kiest vooraf een samengesteld pakket. De koper zal de keuze krijgen tussen verschillende pakketten met telkens:

- Keramische bevloering 50/50 of 60/60. Alle andere afmetingen hebben een meerprijs. HW vloertegel: 35,00 €/m² excl. BTW
- Keramische vloertegel in de badkamer met afmeting 50/50 of 60/60. Alle andere afmetingen hebben een meerprijs. HW vloertegel : 35,00 €/m² excl. BTW
- Keramische muurbetegeling in de badkamer met afmeting 50/25 of 60/30. Enkel douche + 60 cm boven bad met een max. van 10 m². Alle andere afmetingen hebben een meerprijs. HW muurtegel : 35,00 €/m² excl. BTW
- Alle andere afmetingen hebben een meerprijs.
- Kleur laminaat werkblad keuken
- Kleur laminaat fronten keuken

3. OPMERKINGEN

3.1 PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Maataanduidingen kunnen wijzigen tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. Aangeduide maatlijnen dienen dan ook aanzien te worden als benaderende maataanduidingen.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

De 3D-visualisaties hebben geen bindend karakter en zijn louter illustratief.

Indien uit de stabiliteitsstudie blijkt dat doorhangende balken onvermijdelijk zijn, dan dient deze constructieve aanpassing geaccepteerd te worden.

De koper kan nog wijzigingen aanbrengen aan het privaatief in zoverre dit niet in strijd is met de stabiliteitsstudie en/of de bouwvergunning en zoverre dit mogelijk is in functie van de timing der werken.

De koper dient er evenwel rekening mee te houden dat wijzigingen naast de bouwkost ook kosten naar tekenwerk e.d. met zich meebrengen. Er zal tevens gevraagd worden aan de koper om de goedgekeurde plannen af te tekenen.

3.2 LASTENBOEK EN PLANNEN:

De bouwheer behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidig lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

3.3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN:

De werken zullen door de bouwheer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de bouwheer zich het recht wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Materialen en toestellen vermeld in onderhavig lastenboek die op het moment van uitvoering niet meer leverbaar zijn, mogen door de bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen en toestellen. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe, slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk

verdwijning van de markt van de voorziene materialen, een leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken, enz.

3.4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT:

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de overeenkomst en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect

3.5 TELLERS - TAKSEN - NUTSAANSLUITINGEN:

De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen en rioleringen zijn ten laste van de koper. De indienststellingskeuring van de technische installatie is voor rekening van de verkoper.

3.6 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN:

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren.

3.7 ZETTING VAN HET GEBOUW:

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

3.8 MEUBILERING:

De meubilering ingetekend op het typeplan is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

3.9 TOEGANG TOT DE WERF:

De koper kan slechts toegang nemen tot de bouwwerf na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van de algemene aannemer.

UITVOEREND ARCHITECT
Architectenbureau De Vestele – Brussel (Etterbeek)
BOUWHEER
Bouwonderneming Catteu – Lo-Reninge
STABILITEITSINGENIEUR
Bouwonderneming Catteu – Lo-Reninge
* ir. Kurt Vanneste Ingenieur-architect
* ir. Jelle Debo Civil Engineer
EPB- EN VENTILATIE
FEYS bvba - Poperinge
VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE
Feys bvba - Poperinge



“rust nabij het centrum”



www.catteeu.eu

Bezoek onze website en neem een kijkje in onze andere realisaties

Wij helpen u graag verder...



— BOUWONDERNEMING

CATTEEU

VERKOOP & PROJECTONTWIKKELING
CATTEEU BVBA

www.catteeu.eu - hans@catteeu.eu
T. 058 31 61 50 - G. 0496 23 30 85

Hogebrugstraat 48 - 8647 Lo-Reninge



**Hebt u interesse in
één van onze projecten?**

VERKOOP & PROJECTONTWIKKELING
CATTEEU BVBA

www.catteeu.eu - hans@catteeu.eu - T. 058 31 61 50 - G. 0496 23 30 85

Hogebrugstraat 48 - 8647 Lo-Reninge