

RESIDENTIE AVENUE

ALBERT-I-Laan 109
8670 OOSTDUINKERKE



VERKOOPLASTENBOEK

CONCEPT

Residentie "Avenue" centraal gelegen te Oostduinkerke, leent zijn naam aan de vroeger benaming van de Albert-I-Laan.

Momenteel bevindt zich op het perceel hotel-restaurant Vanneuville.

Het gebouw is gelegen in het centrum van Oostduinkerke, op wandelafstand van het strand. Recht tegenover het gebouw loopt de kusttram.

Ontwerper :

5 valkestraat B 9880 Aalter
t. 09/375.38.00 f. 09/375.39.00
www.arks.be info@arks.be

ARKS ARCHITECTEN
Architect Tom Deschoemacker
Valkestraat 5
9880 Aalter
Tel: 09/375.38.00
Fax: 09/375.39.00
E-mail: info@arks.be

Info en Verkoop :

IMMO BC b.v.b.a.
Meeuwenlaan 9
8434 WESTENDE
Tel. 059 310 310
Fax. 059 310 410
info@immobc.be
www.immobc.be

Het ontwerp werd gemaakt door "ARKS architectenkantoor" uit Aalter, gespecialiseerd in het ontwerpen van grote gebouwen, en zeer vertrouwd met de hedendaagse architectuur.

Bij het ontwerpen werd gestreefd naar zowel mooie architectuur in onderhoudsvriendelijke materialen, als naar een zo goed mogelijke indeling van de appartementen.

Het gebruik van duurzame materialen versterkt het tijdloze karakter van het project. De invulling gebeurt met een uiterste eis aan kwaliteit en graad van afwerking.

Er werd bijzondere aandacht besteed aan isolatie en energiebesparing, het resultaat is een laagenergiegebouw met een E-peil dat ver onder de wettelijke norm ligt.

Het project voldoet dan ook ruimschoots aan de eisen van de huidige energieprestatieregeling. Conform deze wetgeving is er een verslaggever aangesteld die zal instaan voor de rapportering.

De stabiliteitsstudie van de funderingen en de volledige draagstructuur in gewapend beton, staal en hout, is uitgevoerd door 'studiebureau COBE' uit Jabbeke. Alle structuurwerken worden uitgevoerd overeenkomstig deze studie.

Het ontwerp en de uitvoering van de werken worden, volgens de recente wetgeving, gecontroleerd door een veiligheidscoördinator.

De werken worden uitgevoerd door toedoen van de promotor "B&G" met voltooiingswaarborg Wet Breyne.

PROGRAMMA

Kelder:

- privatieve bergingen, stockruimte handelspand gelijkvloers, parkeerplaats (eigendom appartement verdieping 5)

Gelijkvloers:

- inkomhall met videofooninstallatie
- traphall
- personenlift
- doorgang met brievenbusgeheel en tellers voor nutsvoorzieningen
- handelspand

Verdieping 1-4:

- 4 x appartement met 2 slaapkamers, terras
- 4 x appartement met 1 slaapkamer en terras

Verdieping 5:

- 1 x appartement met 3 slaapkamers

Verdiepingen 6:

- 1 x penthouse met 2 slaapkamers en 2 terrassen

BASISAKTE:

De bouwheer, B&G promotions, is eigenaar van het te goed.

B&G promotions
Meeuwenlaan 9
8434 WESTENDE

De basisakte van Residentie "AVENUE" werd opgemaakt door notaris Jo Villeyn:

JO VILLEYN
Kokstraat 9A
8620 NIEUWPOORT
Tel. 058/23.30.60

BESCHRIJVING VAN DE REALISATIE

Gemeenschappelijke en privatieve delen:

Naast de gebruikelijke gemeenschappelijke en privatieve delen, nader beschreven in de basisakte, beschikt elke eigenaar over:

- een brievenbus
- een videofoon
- individuele tellers voor nutsvoorzieningen

Materialen en uitvoering:

RUWBOUW

Art.1 Afbraak:

Het bestaand gebouw wordt in afzonderlijke aanneming gesloopt.

Art.2 Fundering:

De funderingen zijn bepaald aan de hand van de gegevens van de grondproeven die op het terrein zijn uitgevoerd.

Art.3 Riolering:

De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in Benor-gekeurde leidingen in PE. De riolering is opgevat in een gescheiden stelsel waarbij het regenwater en het afvalwaterwater afzonderlijk worden afgevoerd.

De leidingen worden geplaatst volgens de geldende normen met aangepaste diameter en helling en voldoende controleputten. Het rioleringssysteem wordt aangesloten op de openbare riolering.

Art.4 Draagstructuur

De vloerplaten zijn in volle betonplaten van het type geprefabriceerde predal en opstortbeton, en zijn met een gladde onderzijde, die achteraf vlak wordt geplamuurd.

Alle nodige kolommen, balken, sloffen, lintelen worden uitgevoerd in prefabbeton of in ter plaatse gestort gewapend beton of staal.

De trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerd of ter plaatse gestort beton.

Art.5 Opgaand metselwerk:

Alle metselwerk wordt zuiver loodrecht en waterpas uitgevoerd, met inachtneming van de modulatie en toleranties. Alle stenen worden in halfsteens verband verwerkt.

Tijdens de uitvoering van de metselwerken worden alle nodige voorzorgen genomen om vochtschade (opstijgend of door neerslag) te voorkomen.

Het metselwerk van de dragende binnenmuren wordt uitgevoerd in snelbouwblokken met voldoende draagkracht en goede akoestische waarden, verwerkt met mortelspecie.

Art.6 Isolatie:**- akoestisch:**

De scheidingswanden tussen appartementen onderling en tussen appartementen en gemeenschappelijke delen hebben twee uitvoeringswijzen: een ontdubbelde wand en een wand met voorzetwand. De ontdubbelde wand bestaat uit twee gemetste muren met ertussen een akoestische isolatie in minerale wol. De wand met voorzetwand bestaat uit een gemetste muur waartegen een akoestische isolatie wordt gekleefd.

De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd, en omvatten :

- een thermisch isolerende uitvullaag op de vloerplaat
- onder de vloeren op de verdieping : een akoestische laag over de volledige oppervlakte
- randstroken tot op vloerhoogte tegen alle muren en kolommen
- een gewapende cementgebonden dekvloer

- thermisch:

Alle buitenmuren worden uitgevoerd in geïsoleerde spouwmuren.

De binnenkant van de spouwmuur wordt uitgevoerd in isolerende snelbouwsteen. De spouwmuren worden geïsoleerd met polyurethaan dikte 10cm.

De platte daken worden geïsoleerd met polyurethaan met een dikte van 10 cm, geplaatst op een bitumineus damp scherm.

Beglazing zie verder.

Er wordt zeer grote aandacht besteed tot voorkoming van condensvorming. Daartoe wordt er gebruik gemaakt van thermisch isolerende materialen en damp schermen op alle plaatsen waar dit vereist is.

Art.7 Gevelmaterialen:

De gevels worden uitgevoerd in machinale gevelsteen.

De uitkraging in de voorgevel wordt uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

DAKWERKEN**Art. 8 Plat dak:**

De dragende dakplaat van de appartementen is uitgevoerd in een volle plaat in gewapend beton. Boven deze plaat wordt een isolerende hellingslaag. Het damp scherm en de isolatie worden beschreven in art. 6 hierboven.

De dakdichting is een meerlaags elastomeerbitumen (SBS-EPDM).

Er wordt een geschreven garantie van 10 jaar afgeleverd op de uitgevoerde dichting.

Alle nodige dakafwerkingen, zoals de slabben tegen opgaande gevels, de dakranden in aluminium profielen, de tapbuizen in lood, de afvoerbuizen in zink, de noodspuwers in koper of zink zijn voorzien volgens noodzaak.

BUITENSCHRIJNWERK

Art.9 Buitenschrijnwerk:

Alle buitenschrijnwerken worden uitgevoerd in thermische onderbroken ALU-profielen voorzien van dubbel isolerende beglazing.

De profielen zijn in een gepaste kleur in harmonie met de overige gevelmaterialen.

De beglazingen zijn dubbelwandig van het meest recente uitvoeringsprocedé met een k-waarde van 1.1 W/m²K. De ramen zijn voorzien van de nodige opengaande delen, om de lokalen degelijk te kunnen verluchten met mogelijkheid om de ruiten te kunnen kuisen van binnenuit.

De toegangsdeuren gelijkvloers worden uitgevoerd in gelakte aluminium, met profielen met thermische onderbreking. De deuren zijn voorzien van de nodige siertrekkers, cilinderslot en opgewerkte deurpomp.

Art.10 Terrasleuning:

De borstweringen aan de terrassen achteraan zijn in gelakte aluminium-profielen of gelijkwaardig materiaal. Deze worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende veiligheidsnormen inzake constructie, hoogte en stevigheid.

BINNENSCHRIJNWERK

Art. 11 Gemeenschappelijke delen : Inkom

In de publieke inkom is er een wandgeheel voorzien met videofooninstallatie.

Hoofdinkom wordt voorzien van een verlaagd plafond.

Brievenbusgeheel wordt voorzien in nis doorgang.

Art.12 Deuren:

Binnendeuren appartementen

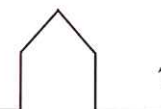
Binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met volle ziel en met een te schilderen of te vernissen blokkader voorzien van het nodige beslag.

Inkomdeur appartementen:

De toegangsdeuren tot de appartementen zijn vlakke schilderdeuren met volle ziel en een te schilderen of te vernissen blokkader, het geheel heeft een brandweerstand van ½ uur, voorzien van het nodige beslag.

Binnendeuren gemeenschap:

Tussen de publieke inkom en de trapzaal wordt een beglaasde deur geplaatst. Deze deur wordt geopend met sleutel of met een automatische deuropener vanuit elk appartement. Deurpomp en siertrekkers zijn voorzien.

**Art.13 Keuken:**

Men beschikt over een volledig afgewerkte keuken. Kasten in kunststofplaat effen kleur, werkblad dikte 4cm voorkant opgerond, spoeltafel in inox met 2 bakken + druip en verchroomde mengkraan.

Volgende toestellen zijn voorzien : dampkap (centrale motor) – kookplaat vitro-ceramisch – combi-oven – koelkast met diepvriesvak – vaatwas.

Keukenmeubilair wordt uitgevoerd volgens detailplan, opgemaakt door de leverancier van de keuken.

Handelswaarde keukenmeubilair + toestellen

Appartement 2 slaapkamers: 9000 Euro, excl BTW

Appartement 1 slaapkamer: 7.000 Euro, excl BTW

OPPERVLAKTEAFWERKING**Art. 14 Pleisterwerken:**

De muren in metselwerk en de plafonds worden afgewerkt met witte bepleistering of spuitplamuur. De hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde profielen. De ramen worden uitgeplakt.

Geprefabriceerde gladde plafondplaten worden afgewerkt met een laag witte spuitplamuur, glad afgestroken.

Muren en plafonds van de kelder en de wand achter de tellerkast worden niet bepleisterd, het zichtbaar metselwerk wordt meegaand gevoegd.

Art. 15. Schilderwerken:**- gemeenschappelijke delen:**

- Inkom : De muren van de inkom worden gepleisterd en afgewerkt in schilderwerk. Plafond wordt uitbekleed.
- Trapzalen, gangen en sassen : De muren worden waar nodig gepleisterd of gecementeerd of rechtstreeks geschilderd.
- De deurkaders van gemeenschappelijke ruimten, alsook deze van de inkomdeur van de appartementen worden eveneens geschilderd , behalve de kelderruimte en deuren

Art. 16 Bevloering en tabletten:**- gemeenschappelijke delen:**

- inkomhal gelijkvloers: Keramische tegel
- overlopen en bordessen: Keramische tegel
- trappen: Trappen worden bekleed met keramische tegels of in zichtbeton voorzien van een antisliprand.
- trapzalen, liftsassen en gang: Keramische tegels

- privatieve delen:

- Inkomhall, gang, living, keuken, berging, badkamer, WC en slaapkamers worden bevloerd met tegels met een handelswaarde van 30 EUR/m² excl. BTW en aangepaste plinten met handelswaarde 9 EUR/lm excl. BTW.
- Terrassen worden afgewerkt met hardhout.

De raamtabletten worden voorzien in natuursteen, max. 20cm breedte en 2cm dikte.

Art. 17 Muurbekleding:

- Faïence tegels in de badkamer rondom tot op volle hoogte.

- Faiënce in keuken tussen werkblad en hangkasten
- HW 25 EUR/m² excl. BTW

TECHNIEKEN

Art. 18 Ventilatie:

Het ventilatiesysteem is het systeem C⁺: de toevoer van verse lucht gebeurt op natuurlijke wijze via de ventilatieroosters boven de ramen, de afvoer gebeurt door vraaggestuurde, mechanische afzuiging.

Art. 19 Brandbeveiliging:

Het gebouw voldoet aan de wettelijke bepalingen van toepassing voor de brandveiligheid en de geldende voorschriften.

Art. 20 Sanitair:

- privatieve delen:

Leidingen :

- Het koud water wordt aangesloten vanaf de individuele teller op het gelijkvloers naar het appartement, bij middel van kunststof leidingen van de beste kwaliteit. De collector voor koud water bedient van hieruit alle aansluitpunten in het appartement.
- De voedingsleidingen worden uitgevoerd deels in gegalvaniseerde buis, polypropyleenbuis of gelijkaardig materiaal.
- De afvoeren van de toestellen worden uitgevoerd in zwarte polyethyleenbuis met aangepaste diameter.
- De appartementen zijn uitgerust met de volgende apparaten :

Badkamer De badkamers zijn uitgerust met een badkamermeubel voorzien van onderkast voor het inbouwen van de lavabo. De kast is voorzien van een tablet met opgeronde voorzijde.
Boven het werkblad wordt een spiegel voorzien.

- inbouwlavabo is voorzien van een mengkraan
 - 1 ligbad in zwaar plaatstaal, lengte 1,70m, voorzien van een mengkraan met douchestang
- In de 2-slaapkamerappartementen wordt naast het bad een douche geplaatst in zwaar plaatstaal, 80cm x 80cm, voorzien van een douchemengkraan.

WC Een hangtoilet in porselein, een opbouw handwasbak met kraan, spiegel en handdoekdrager

- In de badkamer is ruimte voorzien voor het plaatsen van een wasmachine, uitgezonderd in de penthouse.

Art. 21 Verwarming:

De centrale verwarming gebeurt met een gasgestookte doorstroomketel, wandmodel van een gekend merk.

Ieder appartement heeft een individuele ketel die in de winter zorgt voor verwarming en voor warm water en indien gewenst in de zomer, alleen voor warm water kan afgesteld worden.

De verwarmingslichamen zijn plaatstalen radiatoren.

Ieder appartement heeft zijn thermostaat met uurregeling.

De verwarming is berekend om onderstaande temperaturen te waarborgen :

Living :	22 °C
Keuken :	22 °C
Slaapkamers:	18 °C
Badkamer :	24 °C

De berekening is voorzien voor een buitentemperatuur – 10 °C, volgens de geldende normen.

De installatie voldoet aan de hedendaagse geldende normen, en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Art. 22 Elektrische installatie:

- privatieve delen:

- In de bergingen van het appartement wordt een zekeringenkast geplaatst met automatische zekeringen voor alle stroomcircuits.

- De bergingen in de kelder zijn

- Beschrijving van de installatie :

APPARTEMENT 1 slaapkamer:

	Lichtpunten	Stopcontacten	
		Enkel	Dubbel
Inkom	2	1	
WC	1		
Berging	1	1	1
Slaapkamer	3	3	
Badkamer	2		1
Living	3	4	1
Keuken	1		1
Terras	1		

APPARTEMENT 2 slaapkamer:

	Lichtpunten	Stopcontacten	
		Enkel	Dubbel
Inkom / nachthal	2	1	
WC	1		
Badkamer	3		2
Berging	1	1	1
Living	2	4	2
Keuken	1		1
Slaapkamer 1	3	3	
Slaapkamer 2	2	2	
Terras	1		

PENTHOUSE 2 slaapkamer:

	Lichtpunten	Stopcontacten	
		Enkel	Dubbel
Inkom / Nachthal	2	1	
WC	1		
Badkamer	2		1
Badkamer	3		2
Keuken	1		1
Living	4	3	2
Slaapkamer 1	3	3	
Berging 1	1		1
Slaapkamer 2	3	3	
Berging 2	1		
Terras voor	2	1	
Terras achter	1	1	

- In de living en in 1 kamer is een wachtbuis voorzien voor latere telefoonaansluiting en TV distributie. Aansluitingspunten voor : vaatwas, wasmachine, kookplaat, frigo, oven en verwarmingstoestellen zijn voorzien.
- De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en de stroomleverancier.
- Zij wordt voor indienstneming gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
- In de privatieve delen worden geen lichtarmaturen voorzien, per lokaal wordt een lichtpunt voorzien van een aansluitblokje met een gloeilamp 40W.
- In elk appartement is een deurluidspreker geplaatst met TV-scherm welke in verbinding staat met de algemene inkom. Deze installatie laat toe vanuit het appartement de bezoekers te zien die op de belknop gelijkvloers duwen en de inkomdeur te openen. De inkomdeur van elk appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.
- algemene delen:
 - Een moderne opvatting van de gehele gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden. Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te laten zal de installatie zoveel mogelijk automatisch werken.
 - De verlichtingspunten in de trapzalen zullen op een tijdklok werken en bedienbaar zijn op alle verdiepingen en aan ieder appartement.
 - Inkomhal: De verlichting wordt aangesloten op een beweging- en lichtgevoelige detector plus een tijdschakelklok.

Art. 23 Lift:

- Een ruime vier-persoonslift bedient de kelder tem de 6e verdieping. De cabine is voorzien van een spiegel, een handgreep en een noodverlichting.
- De lift wordt gekeurd door een erkende keuringsorganisatie.

DECREET TIJDELIJKE EN MOBIELE WERKPLAATSEN

Volgens de bepalingen van het KB van (25/01/2001) verschenen in het staatsblad van 07/02/2001 betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen wordt een veiligheidscoördinator aangesteld voor:

- opstellen veiligheids- en gezondheidsplan 'ontwerp'
- openen, bijhouden en aanvullen coördinatiedagboek
- opmaken postinterventiedossier

Het post-interventiedossier zal aan de syndicus of aangestelde persoon overhandigd worden.

ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING

Volgens de bepalingen van de energieprestatieregelgeving, van toepassing sinds 01/01/2006, wordt een energiedeskundige aangesteld voor de berekening en de verslaggeving.

OPMERKINGEN

- **Wijzigingen:**
De architect of de promotor kan te allen tijde wijzigingen aan het concept aanbrenen ten goede van het gebouw. De wijzigingen dienen te gebeuren in de geest van dit lastenboek. De opgelegde kwaliteit wordt nageleefd en eventuele aanpassingen hebben geen enkele minwaarde tot gevolg.
- **Plannen:**
De goedgekeurde plannen dienen als basis voor het opmaken van de verkoopsovereenkomst. De voorziene uitvoeringen, opgesomd in huidige beschrijving, primeren op de voorzieningen vermeld op de plannen.
Kleine toleranties, hetzij in meer, hetzij in min, geven geen aanleiding tot enige vergoeding.
- De bouwheer - promotor behoudt zich het recht om eventuele variante uitvoeringswijzen te voorzien indien deze worden opgelegd door de administratieve overheden. Hij behoudt zich eveneens het recht om sommige in het bestek voorziene materialen te vervangen door evenwaardige.
- **Nutsvoorzieningen**
De aansluiting op het verdeelnet van aardgas, elektriciteit en water en de plaatsing van de tellers is NIET inbegrepen in de verkoopprijs.
Abonnementen op TV-distributie/Telenet/ADSL zijn aan te vragen door en op kosten van de koper.

Te..... datum van:.....

De Koper(s),

De Verkoper