

GEMEENTE DE PANNE BOUWEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW RESIDENTIE “RIBELLA OOST en WEST”

ZEEDIJK 122 (West) – 124 (Oost)
DE PANNE Afdeling 1 Sectie A nrs. 890^A – 890^B

BOUWHEER: **TERLINCK TER PANNE bvba**

LOUISE MARIEKAAI 8
9700 OUDENAARDE
tel 055 23 24 00
fax 055 23 24 10

info@realhouses.be

ONTWERP: architectenbureau ALLAERT&LANSSSENS bvba

KASTEELSTRAAT 30
8760 MEULEBEKE
tel 051 48 71 31
fax 051 48 40 48

AenL@AenL.be



VERKOOPSLASTENBOEK

Beschrijving van het gebouw:

Het appartementsgebouw “Ribella Oost en West” wordt opgetrokken als een modern en stijlvol residentieel verblijf voor kusttoerisme, met een gelijkvloers, 8 verdiepingen en een teruggetrokken 9^{de} verdieping waarin de penthouses zijn ondergebracht. In de kelderverdieping liggen de privatieve bergingen en de lokalen voor de gemeenschapsvoorzieningen (ruime fietsenberging, tellerlokalen, hoogspanningscabine, lokalen restafval..)

Door zijn gevelritmiek, zijn -vormgeving en materiaalkeuze oogt het gebouw als een frisse verschijning op de Zeedijk van De Panne en ademt het een sfeer uit van vakantie en vrije tijd, zoals het past op deze optimale kustligging.

Bezetting:

- gelijkvloers:
 - 2x inkom met toegang tot traphalls en liften
 - 4 appartementen met privé terras aan voor- en achtergevel
- verdiepingen 1-8:
 - 8x4 = 32 appartementen met balkon aan voor- en achtergevel
 - 8x2 = 16 studio's met balkon aan voorgevel
- verdieping 9:
 - 3 penthouses met ruim dakterras aan voor- en achtergevel
- kelderverdieping:
 - fietsenberging 40 m²
 - tellerlokalen
 - 2 lokalen restafval
 - hoogspanningscabine
 - privatieve bergingen.

Veiligheid – Privacy:

Ieder appartement is verbonden met de inkomhal door middel van een videocamera. Dit laat de bewoner toe om ongewenste gasten te zien, zonder zelf gezien te worden.

De elektrisch bediende glazen tussendeur in de inkomhall en de toegangsdeur tot het appartement zijn met één en dezelfde sleutel te bedienen.

In de lift is een telefoon ingebouwd, die rechtstreekse verbinding biedt met de onderhoudsfirmma.

Constructie:

Het appartementsgebouw wordt gebouwd met kwalitatieve materialen volgens een beproefd concept dat zijn degelijkheid ten volle bewezen heeft, waardoor én de stevigheid én het esthetisch uitzicht van het gebouw in de tijd gewaarborgd zijn.

A. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN TECHNISCHE UITRUSTING

1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingen en aanvullingen, volgens de afmetingen van de plannen, voor het uitvoeren van de funderingen en kelderverdiepingen en de aanleg van de rioleringen.

2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd op draagkrachtige grond volgens de studie van het ingenieursbureau dat instaat voor de stabiliteit, op basis van een voorafgaand bodemonderzoek.

3. Rioleringen

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof van hoogwaardige kwaliteit, met toepassing van de bijhorende hulpstukken.

Op het openbaar domein worden de rioleringen en aansluitingen uitgevoerd overeenkomstig het gemeentereglement.

Een as-built rioleringsplan wordt toegevoegd aan het post-interventiedossier dat na uitvoering wordt afgeleverd aan de syndicus van het gebouw.

4. Gewapend beton

Alle constructies in gewapend beton, onder meer kolommen en balken, wanden, vloerplaten, trappen ... worden uitgevoerd volgens de studie van het ingenieursbureau dat instaat voor de stabiliteit.

De berekeningen en uitvoeringen zijn conform de Belgische en Europese normen die van toepassing zijn.

De vloerplaten zijn van het type geprefabriceerde breedvloerplaat (predal met opstortbeton) met gladde onderzijde.

De wapeningen worden berekend op een draagvermogen zoals opgegeven in de Belgische en Europese normen, uitgevoerd volgens de gegevens en onder de verantwoordelijkheid van de raadgevend ingenieur stabiliteit.

5. Metselwerk

Het metselwerk van de binnenspouwbladen wordt uitgevoerd in gewapend beton of in gebakken aarde, type snelbouwsteen, afgewerkt met thermogyp in de appartementen.

Mortelsamenstelling bij toepassing van snelbouwsteen: categorie M2 volgens NBN B14-001.

De niet dragende wanden in de appartementen worden opgebouwd in gipsblokken. Vóór de schilder- en/of behangwerken dienen eventuele oneffenheden nog weggewerkt worden door de koper.

6. Gevelbekleding

De geveltekeningen vermelden de gebruikte materialen. Hoofdelementen in de gevels zijn gevelparement en architectonisch beton. Voor- en achtergevel worden volwaardig afgewerkt.

7. Isolatie

a. Isolatie tegen opstijgend vocht:

Ter hoogte van het afgewerkt vloerpeil gelijkvloers wordt in de aanzet van de opgaande metselwerkmuren een waterkeringslaag ingewerkt, teneinde opstijgend vocht te vermijden.

b. Thermische spouwisolatie:

In de spouwdikte van de buitenmuren worden stijve isolatieplaten in hard CFK-vrij polyurethaanschuim geplaatst, stevig verankerd aan het binnenspouwblad, dikte zoals voortvloeiend uit de EPB-berekeningen teneinde te voldoen aan de energieprestatie-eisen.

c. Geluidsisolatie:

De dekvloer (chape) in alle appartementen is van het vlottend type en als volgt samengesteld:

- o een thermisch isolerende uitvullaag
- o een akoestisch dempende laag over de volledige oppervlakte
- o randstroken in polyethyleenschuim tot op vloerpashoogte tegen alle muren en kolommen
- o gladgestreken cementchape, waarop nadien de definitieve vloerbekleding door verlijming wordt aangebracht.

8. Dak

Alle dakwerken worden uitgevoerd met een tienjarige waarborg op de waterdichtheid vanaf de plaatsing.

Opbouw van de platte daken:

- o isolerend hellingsbeton, vlak afgestreken met helling naar de afvoerpunten
- o dampscherm
- o thermische isolatieplaten in hard CFK-vrij polyurethaanschuim, dikte zoals voortvloeiend uit de EPB-berekeningen teneinde te voldoen aan de energieprestatie-eisen
- o een eerste dakdichtingslaag in elastomeerbitume met glasvliesinlage
- o een tweede dakdichtingslaag in elastomeerbitume met polyesterinlage.

Inbegrepen de tapbuizen in lood en regenafvoeren in zink.

9. Voegwerk

Zichtbaar blijvende metselwerkmuren worden opgevoegd met kwaliteitsmortel. De ventilatie van de spouw wordt verzekerd door het aanbrengen van open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

10. Blauwe hardsteen

De aangewende blauwe hardsteen, zogenaamd "Petit Granit" van Soignies of Ecaussines, wordt verwerkt overeenkomstig de voorschriften van art. 2 van het typebestek GB19, kwaliteit C, op alle zichtvlakken afgewerkt.

Alle zichtbare zijden zijn vlak geschuurd en verzoet.

11. Zinkwerken

Afvoerbuizen en bekleding van de goten worden uitgevoerd in zink, de afvoeropeningen worden beschermd met bolroosters.

12. Dakranden

Conform de dakbedekking, door middel van gevelpannen voor hellende daken, of door middel van alu dakrandprofielen of dekstenen voor de platte daken.

13. Bepleisteringen - spuitplamuur

De muren en de plafonds worden vlak en zuiver afgewerkt volgens de regels van goed vakmanschap.

Vóór de schilder- en/of behangwerken in de ~~privé~~privatieveen dienen eventuele oneffenheden nog weggewerkt worden door de koper.

De gemeenschappelijke traphalls worden afgewerkt met een decoratieve gekorrelde spuitpleister.

14. Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn vervaardigd in hardhout Dark Red Meranti van eerste kwaliteit “Select and Better”, met beits afgewerkt, tint te bepalen door de architect.

De plaatsing gebeurt in muuraanslag, met elastische voegkit tussen gevelmetselwerk en raam afgewerkt.

15. Beglazingen

De beglazingen hebben een dikte die in functie is van de grootte van de raamvleugel.

Overall wordt dubbele isolerende beglazing toegepast met een U-waarde van 1,3 W/m²K (hoogrendementsbeglazing) of minder, zoals voortvloeiend uit de EPB-berekeningen teneinde te voldoen aan de energieprestatieregelgeving.

16. Kokers – Afvoerleidingen – Verluchtingsschouwen

De verluchting van de lokalen wordt uitgevoerd door middel van een mechanisch verluchtingssysteem C:

- o zelfregelende ventilatieroosters in de droge leefruimtes zorgen voor de continue luchttoevoer
- o spleten onder de binnendeuren regelen de doorvoer van de lucht tussen de lokalen
- o de mechanische afvoer in de natte ruimtes gebeurt via een centraal ventilatiesysteem met instelbare afvoermonden.

De motorloze dampkappen in de keukens zijn bij middel van een individuele afzuigkap aangesloten op kokers met centrale afzuiging.

Het ventilatiesysteem voldoet aan de voorschriften van de energieprestatieregelgeving.

17. Borstweringen

De borstweringen worden uitgevoerd in alu balusters met vulpanelen in helder gelaagd veiligheidsglas, volgens de aanduidingen op de gevelplannen.

Kleur en afwerkingsdetails te bepalen door de architect.

18. Terrassen

Zijn geprefabriceerde elementen in sierbeton.

Terrassen op platte daken worden afgewerkt met een beplanking in tropisch hardhout (bangkirai of gelijkwaardig), geplaatst met open voeg voor een vlotte evacuatie van het regenwater.

19. Liften

De liften beantwoorden aan de vigerende normen inzake veiligheid en snelheid.

Hijssnelheid: 1 m/s.

Esthetisch verzorgde kooiafwerking.

Toegang tot de liftkooi via schuifdeuren op het bordes, met een vrije doorgangsbreedte zodanig dat de lift toegankelijk is voor rolstoelgebruikers.

Bediening van de lift met drukknoppen in lichtgevende stroken.

Duurzame vloer- en muurbekleding, met spiegel op volle wandhoogte.

Plafond met ingewerkte verlichting.

B. BESCHRIJVING EN AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

1. Buitenste sasdeur
Houten kader met veiligheidsglas, deurpomp en deurtrekker.
2. Tussendeur
Vol beglaasd in veiligheidsglas, voorzien van vloerveer en van elektrisch springslot te bedienen vanuit het appartement.
3. Brievenbuskastjes
Een brievenbuskastje per appartement geplaatst in het sas van de inkomhall, voorzien van cilinderslot.
4. Inkom
Vloerbekleding hoogwaardige keramische tegel.
Decoratieve muurbekleding afgewisseld met geschilderde muurdelen en sfeerverlichting.
Uitvoering volgens detailplan interieurarchitect.
Luxueus afgewerkt inkomgeheel met toepassing van duurzame materialen, in verhouding tot de standing van het gebouw.
5. Hall
Muren in pleisterwerk afgewerkt met decoratief schilderwerk.
Vloeren in hoogwaardige keramische tegel, keuze te bepalen door architect.
6. Trap + Traphall
Trap naar verdiepingen wordt verzorgd uitgevoerd in glad zichtbeton met ingewerkte trapneus, zonder verdere afwerking.
Trapleuning en/of handgreep in metaal.
Afwerking van de muurvlakken met een decoratieve gekorrelde spuitpleister.
7. Binnendeuren
Alle binnendeuren zijn van het type schilderdeuren in houten omlijsting.
Hang- en beslagwerk: 3 alu-paumellen, deurkrukken van moderne vormgeving.
Brandwerende deuren worden toegepast zoals opgelegd door de brandweerdienst, teneinde conform te zijn met de regelgeving betreffende de brandveiligheid.
8. Kelderverdieping
De vloer van de kelderverdieping wordt uitgevoerd in polierbeton, grijze kleur.
Wanden, kolommen en balken en plafondafwerking zijn in zichtbeton zonder verdere afwerking.
Scheidingsmuren tussen kelderbergingen worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend metselwerk in snelbouwsteen of betonsteen, meegaand gevoegd.

C. TECHNISCHE UITRUSTING (individueel en algemeen)

1. Verwarming

Individuele elektrische verwarming van de appartementen op tweevoudig uurtarief:

- living: accumulatiekachel met thermostaat;
- slaapkamer: convector
- badkamer: ventilo convector

Het sanitair warm water wordt geproduceerd in een elektrische spaarboiler, inhoud 150 liter.

De warmteverdeling per lokaal wordt telkens berekend uitgaand van een buitentemperatuur van -10°C, waarbij volgende binnentemperaturen dienen aangehouden:

- living en keuken: 22°C
- slaapkamers: 20°C
- hall: 16°C
- badkamer: 24°C.

2. Sanitaire inrichting

De verdeelleidingen voor koud en warm water worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen, beschermd tegen corrosie, of in ommantelde polyethyleenbuizen.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in duurzaam polyethyleen hoge dichtheid (Geberit of gelijkwaardig), temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Alle verticale leidingen verlopen in speciaal daarvoor voorziene leidingenkokers.

De waterteller is individueel opgesteld per appartement.

3. Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn in verglaasd porselein of in plaatstaal.

De kleuren zijn standaard wit.

Opvatting van de badkamer:

- lavabomeubel
 - met 1 of 2 lavabo's (volgens type appartement) voorzien van warm en koud water
 - inbegrepen onderkast (1 lavabo = 2 deuren, 2 lavabo's = 3 deuren)
 - spiegelkast (1 of 2 stuks, naargelang het type), met halogeenverlichting
- bad in acryl, type Sanilabel, lengte 1,70 m x 0,75 m naargelang type van appartement, met warm en koud water
- of douchetub in acryl, afmetingen 0,80 m x 0,80 m
- hangWC, indien vermeld op de plannen
- toebehoren : 1 badhanddoekdrager

WC:

- 1 hangWC met ring en deksel
- 1 handwasbakje
- accessoires.

Het aantal lavabo's en spiegels is aangeduid op de typeplannen.

4. Elektriciteit

Aard van de stroom: 220 V mono.

De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en van de stroomleverancier.

Zij wordt vòòr indienstneming gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De installatie behelst ondermeer de distributieleidingen voor de gemene delen en een afzonderlijke voeding voor de lift.

De hoofdschakelaar en hoofdzekering bevinden zich bij de tellers, in het tellerlokaal.
De individuele zekeringen werken automatisch en zijn opgesteld in het verdeelbord in de berging van het appartement.
Alle onderdelen zijn van het merk NIKO of gelijkaardig.

Overzicht van de elektrische installatie:

De lichtpunten van de privatieven zijn niet voorzien van armaturen, met uitzondering van de armaturen boven de spiegelkast(en) in badkamer en/of douche.

- living
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar (eethoek)
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar (zithoek)
 - 5 stopcontacten
 - 1 TV stopcontact
 - 1 telefoon stopcontact
 - 1 accumulator + thermostaat
- keuken
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar (onder hangkasten)
 - 4 stopcontacten (boven werkvlak)
 - 1 stopcontact dampkap
 - 1 stopcontact frigo
 - 1 stopcontact microgolfoven
 - 1 stopcontact vaatwasmachine (niet voor studio)
 - 1 aansluiting kookplaat
- hall
 - 2 lichtpunten met 3 schakelaars
 - 1 videofoon
 - 1 zekeringskast (voor studio)

- W.C.
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - berging
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 aansluiting boiler 150 liter
 - 1 aansluiting wasmachine
 - 1 zekeringskast
 - badkamer
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar en 1 of 2 halogeenverlichtingsarmaturen boven de spiegelkast(en), naargelang het type appartement
 - 2 stopcontacten
 - 1 ventilo convector
 - slaapkamer 1
 - 1 lichtpunt met 2 schakelaars
 - 3 stopcontacten
 - 1 convector
 - douche 1
 - halogeenverlichting boven de spiegelkast
 - 1 stopcontact
 - slaapkamer 2
 - 1 lichtpunt met 2 schakelaars
 - 3 stopcontacten
 - 1 convector
 - nachthall
 - 1 lichtpunt met 2 schakelaars.
5. Parlofoon en deuropener – videofoon

Een volledige videofooninstallatie verbindt elk appartement met de inkomdeur van het gebouw, en is tevens voorzien van een elektrische deuropener voor de bediening van de binnenste sasdeur.

6. TV-distributie – Telefoon

De leidingen voor de aansluiting op het TV-distributienet in de living zijn voorzien voor ieder appartement. Abonnement telkens individueel te betalen.
Bijkomende aansluitingen op het TV-distributienet (vb in slaapkamer) zijn individueel aan te vragen en te betalen.

De aansluiting op het telefoonnet is voorzien, het abonnement is individueel aan te vragen en te betalen.

D. AFWERKING APPARTEMENTEN

1. Bevloering

De keuze van de bevoeringen en muurbetegelingen in de privatieve delen dient te gebeuren in de toonzaal van de plaatser, waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

De basisafwerking is met volgende materialen voorzien of gelijkwaardig:

- inkomhal, keuken :
 - keramiek tegels gekleefd op vlottende chape : type Picasso Fumato 45 x 45, met identieke plint
 - handelswaarde : 24,77 €/m² excl BTW
- badkamer, toilet en berging :
 - keramiek tegels gekleefd op vlottende chape : type Picasso Fumato 45 x 45, met identieke plint
 - handelswaarde : 24,77 €/m² excl BTW
- living :
 - keramiek tegels gekleefd op vlottende chape : type Picasso Fumato 45 x 45, met identieke plint
 - handelswaarde : 24,77 €/m² excl BTW
- slaapkamers en slaaphoeken :
 - keramiek tegels gekleefd op vlottende chape, type Picasso Fumato 45 x 45, met identieke plint
 - handelswaarde : 24,77 €/m² excl BTW voor vloer
- terrassen en balkons: architectonisch beton
- dakterrassen: beplanking in tropisch hardhout (zie pg. 5)
- entrepotes: in natuursteen “azul valverde” ter hoogte van de individuele toegangsdeur van het appartement
- op alle vloeren worden de bijhorende plinten geplaatst:
 - handelswaarde : 4,25 €/lm excl BTW.

2. Muurbetegeling

De basisafwerking is met volgende materialen voorzien of gelijkwaardig:

- keukens
 - tussen werkblad en hangkasten : Picasso Fumato “Mozaïek”
 - handelswaarde : 15 €/m² excl BTW
- badkamers en stortbaden
 - tegels Goldcert Blanco mat 25 x 40 op volle wandhoogte, horizontaal geplaatst
 - handelswaarde : 15,93 €/m² excl BTW
 - listel : mozaïekband, kleur idem vloer
 - handelswaarde : 16,04 €/lm excl BTW

- WC
 - tegels Goldcert Blanco mat 25 x 40 op 1,20 m vanaf de afgewerkte vloerplas, horizontaal geplaatst
 - handelswaarde : 15,93 €/m² excl BTW
 - listel : mozaïekband, kleur idem vloer
 - handelswaarde : 12,04 €/lm excl BTW

3. Raamtabletten

Azul Valverde, waar nodig.

4. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren en toegangsdeur appartement RF 30' worden uitgevoerd in type schilderdeuren met kruk, deuromlijsting in multiplex.

Binnendeuren met brandweerstand worden toegepast waar nodig volgens de normen van brandveiligheid.

Behalve de keukenkasten, het lavabomeubel in de badkamer en een vestiairekast in de inkomhall zijn geen andere kasten voorzien. In de studio's is geen vestiairekast voorzien.

5. Keukens

Voorzien wordt een luxueuze uitvoering. De keukenmeubelen zijn in basis samengesteld uit elementen afgewerkt met gestratificeerde panelen in wit of lichtgrijs. Zij worden geleverd en geplaatst door een gespecialiseerde firma.

Indeling als volgt :

- a. appartement 2 slaapkamers
 - werkblad met lage kasten en hangkast
 - toestellen
 - spoeltafel in inox met afdruip
 - keramische kookplaat 4 zones
 - combi microgolfoven
 - motorloze dampkap 60 cm
 - koelkast met diepvriesvak
 - geïntegreerde vaatwasmachine
- b. studio
 - idem als a. behalve :
 - geen vaatwasmachine.

6. Schilderwerken

Voor de afwerking van de gemene delen zijn de schilderwerken voorzien .

Schilderwerk van de privatieve delen is niet voorzien.

Vóór de schilder- en/of behangwerken in de privatieven dienen eventuele oneffenheden nog weggewerkt worden door de koper.

OPMERKINGEN

- a) Wijzigingen
De architect kan ten allen tijde, zonder het akkoord van de koper, die beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die hij nuttig en raadzaam oordeelt en die zowel op de gemeenschappelijke als privatieve delen betrekking hebben, en dit zowel om technische als esthetische redenen.
Het is echter wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenboek als de opgelegde kwaliteit van het werk moeten nageleefd worden, en dat de wijzigingen geen enkele minderwaarde tot gevolg mogen hebben.
- b) Plannen
De plannen, ter studie van Notaris Serge Van Damme te De Panne neergelegd, dienen als basis voor het opmaken van het koopcontract.
Kleine afwijkingen die zouden kunnen bestaan, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als toleranties die in geen geval door één der partijen kunnen ingeroepen worden om aanleiding te geven tot enige vergoeding.
- c) De bouwheer behoudt zich het recht voor in de loop van de bouw eventueel veranderingen aan onderhavig bestek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van goed vakmanschap en deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden.
Hij behoudt zich eveneens het recht voor sommige in onderhavig bestek voorziene materialen te vervangen door gelijkwaardige.
- d) Zetting van het gebouw
De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden voor niet-betaling, en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect.
Het gaat immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.
- e) Bemeubeling
De vaste of losse meubelen, 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.
- f) Nutsvoorzieningen
De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, telefoon, TV bedragen forfaitair 2.500,00 Euro exclusief BTW (tweeduizendvijfhonderd Euro).
- g) Bij niet standaarduitvoering (= verschillend van het modelappartement, app. D1)
Vb : andere keuze bevloering, andere keuze sanitaire toestellen, andere keuze keukenmeubelen kan een vertraging opgelopen worden en kan de voorlopige oplevering hierdoor achteruit gesteld worden.

h) Erelonen

De erelonen van architect, studie stabiliteit en technische uitrustingen en opmaak post-interventiedossier zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Opgemaakt te Meulebeke op 03 mei 2016,

Geert LANSSENS,
ir.-architect.

Voor akkoord verklaard te De Panne
van bladzijde 1 tot en met 13

op

de koper,

de verkoper,