



VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie Ribera

Oostendelaan 71-73 | 8430 Middelkerke

Goedkeuring van het verkoopslastenboek:

Dhr. en Mevr.

Adres:

GSM: e-mail:

pand/lot nr.

Handtekening + datum

.....

1. Algemeen

De residentie RIBERA wordt opgetrokken door de Promotor : BV ZOE X, Distellaan 5 te 8434 Westende, en is gelegen Oostendelaan 71-73 te 8430 Middelkerke.

2. Ruwbouw

2.1. Bouwplaats

De bouwplaats zal gedurende de werken volledig worden afgesloten door de bouwheer. De afsluitingen van de werf voldoen aan de reglementaire voorschriften hieromtrent.

De promotor behoudt zich het voorrecht om publiciteit aan deze afsluiting aan te brengen. Bij einde der werken zal de afsluiting door de promotor en op zijn kosten worden verwijderd.

2.2 Afbraakwerken

De af te breken gebouwen worden vakkundig gesloopt, dit volgens de opgelegde sloopvoorwaarden en vergunning.

2.3 Grondwerken

Deze werken omvatten alle uitgravingen volgens de funderings- en rioleringsplannen. Funderingen worden steeds uitgegraven tot onder het maaiveld tot een toereikende grondkwaliteit wordt bekomen. De funderingen worden uitgevoerd volgens advies van de raadgevende ingenieur en de studie werf opgemaakt op basis van de sondering van het perceel op de hoek. De overtollige grond zal worden weggevoerd conform de bestaande wetgeving over grondverzet.

2.4 Aardingselektrode

Onder de funderingen is een aardingslus aangebracht voor de aarding van de volledige elektrische installaties.

2.5 Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. Het draagvermogen van de ondergrond wordt bepaald op basis van grondproeven uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium. Het gebouw draagt op een fundering in gewapend beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de aangestelde stabiliteitsingenieur. De funderingen en de bijhorende beton- en staalconstructies zijn uit te voeren volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur.

2.6 Metselwerk

2.6.1 Niet dragend metselwerk

Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwstenen of cellenbeton. In de kelder worden de wanden in betonblokken of snelbouwstenen uitgevoerd.

2.6.2 Dragend metselwerk

Metselwerk voor nieuwe dragende wanden worden uitgevoerd op een traditionele wijze in snelbouwstenen in combinatie met beton, bepaald door ingenieur en/of architect.

2.7 Gewapende betonwerken

2.7.1 Betonconstructie

Wapening en sectie van de betonconstructie volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. Wat dit betreft zijn architectenplannen louter indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen.

2.7.2 Breedplaatvloeren

Breedplaatvloeren of gelijkwaardig boven kelder, gelijkvloers en verdiepingen met een dikte in functie van de studie van de stabiliteitsingenieur.

2.7.3 Binnentrappen

Binnentrappen in de gemeenschappelijke traphal worden uitgevoerd in gewapend beton.

2.7.4 Terrassen

Uitragende terrassen worden uitgevoerd in beton met afgewerkt loopvlak. De terrassen op de gelijkvloerse en/of dakverdiepingen worden voorzien van tegels, al dan niet op tegel dragers.

2.7.5 Gevel

De buitengevels worden uitgevoerd in een kwalitatieve gevelstenen.

2.8 Isolatie

2.8.1 Thermische isolatie

Er wordt een EPB-verslaggever aangesteld die in navolging van de EPB - eis een studie van alle isolatie doet.

Alle schildelen worden zorgvuldig geïsoleerd en de zogenaamde "koude bruggen" worden opgelost volgens optie B, epb aanvaarde bouwknoopen

2.8.2. Akoestische isolatie

Alle isolatie voldoet aan de eisen inzake nieuwbouw.

De gemene muren tussen de appartementen worden geïsoleerd, zodat wordt voldaan aan de geldende akoestische basishnormen.

De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatiemat om contactgeluiden te minimaliseren.

2.8.3 Vochtisolatie

Onder elke muur op het gelijkvloers wordt een gewapend PE folie voorzien ter voorkoming van opstijgend vocht in overeenstemming met de technische details ter zake.

2.9 Rioleringen

De binnenrioleringen worden uitgevoerd in een Benor-gekeurde PE-leiding en hulpstukken of gelijkwaardig..

Buitenriolering en riolering in volle grond in Benor-gekeurde PVC leidingen.

Inspectie- en sterfputten in harde PVC, met diameter 30 of 40cm met bijhorend deksel.

Aansluitingen op openbare riolering worden uitgevoerd door de bevoegde overheden of aangestelde maatschappijen.

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede ten einde voldoende vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren.

De verluchting van de standpijpen zijn uitgevoerd door middel van een natuurlijke standverluchting of luchtsnuivers indien nodig.

2.10 Regenwater

De gewestelijke en gemeentelijke voorschriften worden gevolgd met betrekking tot de afvoer van regenwater. Het regenwater wordt gescheiden van het vuilwater en waar mogelijk aangesloten op de riolering. Regenwaterrecuperatie gebeurt door middel van een regenwaterpomp die geplaatst wordt in het vuilnislokaal. Het regenwater wordt gebruikt voor het onderhoud van de gemene delen, één aftakpunt is voorzien.

2.11 Buitenschrijnwerk

2.11.1 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken PVC, kleur naar keuze van de architect. Er wordt beglazing met een U waarde van maximaal 1,1 W/m² voorzien. Neutraal van kleur. Waar nodig zal een veiligheidsbeglazing toegepast worden in functie van de geldende normering.

2.11.2 Dorpels

De dorpels aan de ramen ter hoogte van het schrijnwerk worden uitgevoerd in sierbeton en in arduin volgens aanduidingen op het plan. De dorpels worden zoveel mogelijk uit één stuk gemaakt. Indien de lengte te groot is, wordt de dorpel onderverdeeld. Onder de naden wordt DPC geplaatst. Dorpels zonder waterkerende op kant worden steeds onder helling geplaatst. De raamdorpels worden voorzien van een druiplijst die vooruitsteekt t.o.v. het beschermde gevelvlak.

2.12 Dakbedekkingswerken

2.12.1 Platte daken

Het gebouw wordt gedeeltelijk afgewerkt met een plat dak, de dakbedekking zal in bitumen worden uitgevoerd, of gelijkwaardig.

De helling van die daken wordt bekomen door een hellingschappe.

Het dak wordt geïsoleerd volgens de minimaal geldende EPB regelgeving.

De dakrand profielen aan de platte daken zijn voorzien in aluminium.

2.12.2 Hellende daken

De hellende daken worden voorzien van voldoende isolatie en dit in lijn met de voorschriften van de EPB-normeringen. De dakwerken worden uitgevoerd volgens de geldende normen. De daken worden uitgevoerd en afgewerkt met een dampscherm, isolatie, onderdak en vlakke dakpannen. De afwerkingslagen zijn gesteund op en geïntegreerd in het houten daktimmerwerk. De houtsoort is behandeld tegen invloeden van ongedierte en zal bepaald worden door de bouwpartners.

De platte en hellende daken van de bovenste verdieping kunnen mogelijks bedekt worden met zonnepanelen indien de promotor hierin zou beslissen of indien dit in het kader van energieprestaties aangewezen zou zijn. PV panelen kunnen mogelijk ook op de carports. De eventueel zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of aluminium.



3. De gemene delen

3.1 Algemeen

De gemene delen staan omschreven in de basisakte, en omvatten onder andere:

Het onverdeelde aandeel in het terrein - de grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet dragende wanden, gevels, vloerplaten, terrassen, leuningen, dakconstructie, dakbedekking, met isolatiematerialen, dakgoten, dakbedekking en rioolnetwerk, trappen en liften, vloerbekleding en muurafwerking van de gemene delen, binnenschrijnwerk van de gemene delen, technische kokers met water-, gas- en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen - elektrische installatie ten behoeve van de gemene delen, videofonie en brievenbussen - waterverzachter - fietsenberging

De opsomming is illustratief en mag niet als beperkend worden geïnterpreteerd.

3.2 Gemeenschappelijke inkomhall

Van de gemeenschappelijk inkomhall, van het gebouw, wordt door de bouwheer en architect een eigentijds ontwerp gemaakt, overeenkomstig de standing van het gebouw.

Minimum voorziening :

Buitendeur in PVC met inox-kruk en zelfsluitende deurveer.

Tussendeur in hout/aluminium en veiligheidsglas, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de appartementen.

Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat en appartement nummering met video installatie.

Vloerbekleding in keramische tegels.

LED-verlichting met bewegingsschakelaar.

3.3 Traphall en overloop

De uitvoering van de traphall, gebeurt volgens de geldende evacuatiënormen van de bevoegde instanties. Een metalen trapleuning is voorzien. Alle trappen bestaan uit beton.

Trappenhall, overloop, branddeuren en buitenzijde hal privaat worden door bouwheer geschilderd. De gemeenschappelijk gang tussen de respectievelijke appartementen (overloop) worden afgewerkt in een keramische tegel.

De brandhaspelkast en brandblusapparaat zijn geplaatst in een ingebouwd muurkast.

De inkomdeuren zijn beschreven bij de privaat afwerking, deze worden geschilderd langs de zijde van de gemene delen. Deuren die op gemeenschappelijke delen uitgeven en dienstdeuren, zullen waar nodig voorzien worden van een zelfsluitend pompsysteem.

3.4 Liften

Er wordt een hoogwaardige personenlift voorzien in het gebouw, deze lift is elektrisch met als belangrijke voordelen een beperkt onderhoud en een geruisarme werking.

3.4.1 Specificaties

Capaciteit: min. 6 personen
 Gsm module inbegrepen
 Technische bediening met besturing op de bovenste verdieping

3.4.2 Binnenafwerking

Plafondafwerking :	ledverlichting
Wandafwerking :	combinatie van spiegel en laminaat panelen
Bedieningspaneel :	paneel met drukknoppen
Spiegelwand :	klaar spiegelglas op nader te bepalen hoogte
Leuning :	één
Kooideur :	inox
bordesdeuren :	te schilderen

3.5 Tellerlokalen

De vernoemde lokalen worden uitgevoerd in binnen metselwerk, meegaand gevoegd of beton, dit volgens studie stabiliteitsingenieur.

3.6 Elektriciteit en water

Op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter zijn aangesloten: verlichting van de algemene delen en de lift.

De installatie voor de gemeenschappelijke delen omvat: distributieleidingen voor gemeenschappelijke ruimten en verlichtingsinstallatie, schakelaar en algemene zekeringen noodverlichting en armaturen.

De sanitaire installatie zal voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij, een hoofdafsluitkraan met aftapkraan wordt geplaatst bij de hoofdmeter in het teller-lokaal. Een dubbele dienst kraan wordt voorzien voor de onderhoudsploeg.

3.7 Waterverzachter

Teneinde de duurzaamheid van de elektronische toestellen in het gebouw te verlengen en het dagdagelijks gebruik met meer comfort te voorzien, wordt kort na de bewoning van het gebouw een waterverzachter aangesloten.

4. Privatieve delen

De residentie Ribera bestaat uit: 9 wooneenheden , 9 carports buiten achter het gebouw en een aparte fietsenberging.

De detailbeschrijving van de appartementen zijn beschreven in de basisakte.

4.1 Muren en plafonds

4.1.1 Wanden en wandafwerking

De muren worden vlak afgewerkt. Op de buitenhoeken worden gegalvaniseerde of gelakte beschermijzers ingepleisterd op volle hoogte. Alle wanden van het appartement worden vlak opgeleverd d.m.v. bezetting op de metselwerken/beton. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen de verschillende materialen).

Gezien bovenstaande en om de constructie te laten drogen wordt aangeraden de wanden pas te schilderen 1 jaar na oplevering. Deze scheurvorming kan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstel, ook schilder en behangwerken kunnen nooit ten laste van de verkoper worden gelegd. Het is mogelijk dat vooraf aan de schilderwerken nog een voorbehandeling nodig is om laatste oneffenheden uit te vlakken, wij adviseren eveneens een vlies aan te brengen vooraf aan de schilderwerken.

4.1.2 Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitplamuur of indien nodig een pleisterlaag. Daar waar er buizen voor verluchting of afvoeren allerhande zichtbaar tegen het plafond verlopen wordt een plafond in gipsplaten geplaatst, behalve in de berging voor de technieken.

De aandacht wordt erop gevestigd dat er in de overgang tussen de dragende betonwanden en gemetselde muren een kleine zetting barst kan optreden die te wijten is aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp der materialen bij droging. Alsook de overgang tussen hellende daken aan de dakconstructie en de wanden in metselwerk. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper, idem voor de naden tussen de plafondplaten.

4.2 Voer- en muurbekleding

4.2.1 Vloerbekleding

Vloerbekleding - keramische tegel + mdf-schilderplint voorzien in alle ruimtes van het appartement.

De handelswaarde van de keramische tegel bedraagt 45 €/m², inclusief 21 % btw. Plaatsing tegels formaat 45/45 - 50/50 - 60/60 zijn ten laste van de promotor. Bij ander formaat dient men rekening te houden met een supplement voor plaatsing en mogelijk leveren van een ontkoppelingsmat om zetting en scheuren te vermijden. In de slaapkamers voorzien we een hoogwaardig laminaat.

4.2.2 Wandbekleding

Wandtegels zijn voorzien in badkamer op volledige hoogte in de natte zone (douche).

Handelswaarde: 45 €/m² inclusief btw Plaatsing ten laste van de bouwheer voor

tegels 20/30, 25/33, 30/40, 45/45, 30/60. Het plaatsen van vloertegels als wandbekleding kan eventueel een meerprijs meebrengen.

Alle vloer- en wandbekledingen zijn te kiezen in de door de bouwheer aangeduide toonzaal.

Indien welke reden ook (vb aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale eisen te stellen aan de chape of vloerpassen, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

4.2.3 Raamtabletten

Aan de binnenkant van de ramen met borstwering worden tabletten voorzien in een steenachtig materiaal - type natuursteen gepolierd 2 cm dikte.

4.2.4 Elastische voegen

In de badkamers worden de aansluitingen met de faïence door middel van waterdichte plastische kits opgespoten - type schimmelwerende elastische voeg wit. In alle ruimtes waar keramische vloer en plinten voorzien zijn, worden de voegen elastisch opgespoten.

4.2.5 Tussendeurdorpels

Zijn voorzien aan de inkomdeur - natuursteen verzoet 2 cm dikte.

4.3 Elektrische installatie

4.3.1 Algemeen

Conform aan de laatste uitgaven van het Technisch reglement van de vereniging de Elektriciteitsbedrijven van België - KB 10 maart 1981, waarvan de installatie voor de lage- en middel lage spanning van open en bewaakte lokalen moet voldoen.

Elk appartement heeft één afzonderlijke teller, opgesteld in het elektriciteitslokaal .

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper (aansluitingskosten). - individuele distributie -internet- en telefoonaansluitingen dienen te worden aangevraagd door de koper. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten zijn ten laste van de bouwheer.

De individuele verdeelborden bevinden zich in het appartement, in de berging.

Een volledige videofooninstallatie wordt voorzien (centraal bellenbord en één binnenpost met scherm per appartement of een systeem zonder binnenpost via wifi op GSM). Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldruknop voorzien.

Indien aan de basisopstelling wijzigingen worden aangebracht ,dient men eventueel rekening te houden met een meerprijs.

Op de terrassen voor- en achtergevel wordt een privatieve verlichting voorzien door de bouwheer.

De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in de vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de toevoer- en vertrekabels naar en van de tellers, die worden in opbouw geplaatst op niet-gepleisterde muren en plafonds van de bergingen.

Stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd in inbouwdozen.

Schakelaars en stopcontacten zijn van type NIKO wit of gelijkwaardig.

Armaturen en inbouwspots zijn niet voorzien.

4.3.2 Standaard voorzien:

Zithoek:	4 stopcontacten + lichtpunt + 1 schakelaar + telefoonaansluiting + TV (UTP en Coaxkabel)
Eethoek:	2 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
Keuken:	4 stopcontacten op werkblad + 1 lichtpunt centraal + 1 lichtpunt onder de hangkasten + 2 schakelaars
Inkomhal:	1 stopcontact + 2 lichtpunten + 2 schakelaars
Wc:	1 lichtpunt + 1 schakelaar
Badkamer:	2 stopcontacten + 1 lichtpunt centraal en 1 aan spiegel + 1 schakelaar
Slaapkamer 1:	3 stopcontacten + 1 lichtpunt + 2 schakelaars + TV stopcontact (UTP en Coax)
Slaapkamer 2:	2 stopcontacten + 1 lichtpunt + 2 schakelaars
Berging:	2 stopcontacten onder schakelkast voor distributie en telefonie + 1 lichtpunt + 1 schakelaar 2 stopcontacten voor droogkast en wasmachine 1 vrij stopcontact
Terras:	1 voeding (met inbouwspots of opbouwarmaturen)

Er wordt een standaardplan van de uitvoering elektriciteit bezorgd, dat door de koper naar wens kan worden aangepast volgens een vooraf vastgesteld prijzenborderel.



4.3.3 PV-panelen als hernieuwbare

energie

Om te voldoen aan de eisen van de EPB-regelgeving kunnen sommige

appartementen voorzien worden van zonnepanelen, afhankelijk van de EPB-berekening per appartement.

Deze kunnen op de daken van het gebouw, fietsenstalling en/of carports.

4.4 Centrale verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

4.4.1 Warmtepomp

Elk appartement zal beschikken over een individuele warmtepomp van het systeem water/water en zal aangesloten worden op een netwerk van ondergrondse boringen (deze gemeenschappelijke “bron” behoort tot de gemeenschap van het gebouw) om warmte uit de grond op te pompen. Dit zal op een “slimme” manier gebeuren en hiervoor verwijzen we naar de bijkomende info die U ontvangt hierover. Deze warmtepomp bevat een warm water reservoir van 180 liter en wordt ook aangesloten op de vloerverwarming van het appartement.

4.4.2 Thermostaat

De thermostaat wordt in de woonkamer geplaatst.

4.4.3 Radiatoren

Enkel in de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer voorzien.

4.5 Ventilatiesysteem

Alle appartementen worden aangesloten op een individueel lucht aan- en afvoersysteem type D. Hierbij wordt verse lucht aangevoerd en de oude lucht afgevoerd waarbij de warmte van de uitgaande binnenlucht gerecupereerd wordt.

4.6 Sanitaire installatie

4.6.1 Algemeen

Er wordt één centrale teller geplaatst in het teller lokaal, er wordt met afzonderlijke watertellers van de maatschappij gewerkt.

De deeltellers worden door de maatschappij geplaatst, samen met de aansluiting van het privatieve net op het openbare net en dit in overeenstemming met de geldende reglementen.

Leidingen in het appartement zijn uit kunststof en worden naadloos geplaatst van de collector naar elk aftakpunt. De leidingen worden aangebracht voor de pleisterwerken, zodat alles ingebouwd is.

Enkel opbouw op niet-gepleisterde muren, plaatselijk in de berging en kelder.

De toevoer, afvoerleidingen en riolen kunnen in de kelder een verloop hebben door privatieve bergingen.

De afvoerleidingen in PE worden aangesloten op het rioleringsstelsel. de afvoer- en toevoerleidingen zijn gegroepeerd geplaatst in leidingschachten.

Daar waar nodig worden in het appartement toe- en afvoeren voorzien.

Het aanbrengen van de leidingen voor sanitair gebeurt zoveel mogelijk in speciaal daartoe voorzien kokers. Waar uitzonderlijk geen kokers aanwezig zijn, gebeurt het

afwerken der leidingen met giskartonplaten, waar nodig brandwerend en waar nodig akoestisch geïsoleerd.

4.6.2 Sanitaire toestellen en toebehoren

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen. Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit.

Inloopdouches zijn enkel toegelaten met douchetub.

HANDWASLAVABO WC

In porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel en spiegel.

TOILET

Hangwc, type sanbloc, in wit porselein met spoelreservoir, dubbele witte kunststofzitting met softclosing, inclusief papierhouder en WC rolhouder.

BADKAMERMEUBEL MET LAVABO

Enkel of dubbel meubel volgens plan. Ondermeubel met laden. Wastafelblad in witte kunstmarmer. Eengreepsmengkraan. Spiegel met ingebouwde ledverlichting.

DOUCHE

Douchetub met lage instap volgens afmetingen in inplanting plan met thermostatische mengkraan en douchekop op glijstang. Douchedeur of wand volgens afmetingen in inplanting op plan.

BERGING

Aanvoer en afvoer water voor mogelijke aansluiting wasmachine.

4.7 Binnenschrijnwerk

4.7.1 Inkomdeuren

De inkomdeuren zijn RF ½ u, voorzien van een driepuntsluiting, spionoog, cilinderslot en inox deurbeslag, met sleutel volgens sleutelplan.

4.7.2 Binnendeuren

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in honinggraat schilderdeuren, gevat in een vochtwerende voor geplamuurde MDF WR omlijsting, de deuren zijn voorzien van een deurkruk L, met slotdoorboring en klavierslot.

4.7.3 Glazen deuren

Tussen de inkomhall en de living wordt er een glazendeurblad in veiligheidsglas voorzien.

Omlijsting uit voorgeplamuurde MDF WR in verstek uitgewerkt, met zelfverende scharnieren en inox deurtrekker.

4.8 Keuken

4.8.1 Kasten

De keukenuitrusting en keukenplan worden opgemaakt in samenspraak met de keukenleverancier.

Alle kasten en lades zijn voorzien van softsluiting en met een greeploze uitvoering.

Kunststoffronten bestaan uit meervoudig gelaagde houten spaanplaten, die aan beide zijden met een melaminehars, hoogwaardig acryl of met decoratief gelaagd materiaal zijn bekleed.

4.8.2 Werkbladen

Het werkblad voldoet aan zeer hoge eisen, er is een keuze uit verschillende soorten decors

4.8.3 Toestellen

Combi-oven : oven met heteluchtovenfuncties, grill en microgolf voorzien van een elektronische temperatuurregeling, automatische ontdooiprogramma's, inclusief draaiplateau en grillrooster. AEG of gelijkwaardig.

Vaatwas : volledig integreerbare vaatwas van het merk AEG of gelijkwaardig , met min 4 programma's.

Koelkast : inbouwfrigo met vriesvak

Kookplaat : Vitrokeramische kookplaat 600 x 600 met 4 opwarmzones, automatische opwarmfunctie, kinderbeveiliging en automatische uitschakeling.

Damkap : Recirculatiedampkap met koolstoffilter afmeting 90 cm.

Spoeltafel en keukenkraan : inox spoeltafel van hoogwaardige kwaliteit, en keukenkraan - inox .

5. Algemene opmerkingen

5.1 Principe

De appartementen van de residentie Ribera, worden verkocht sleutel op de deur, volgens plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek het lastenboek die de koper verklaart te hebben ontvangen. Waar het verkochte goed in de meeste gevallen, nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten :

- de plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.

- de notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De architect, aannemer en promotor kunnen ten allen tijde de beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan zonder toelating van de koper wijzigen, zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

Alle kosten aangaande: de aankoppeling, plaatsing, indienststelling, keuring, verbruik, abonnement en van de nutsaansluitingen (water, gas, elektriciteit, riolering, internet, tv distributie) zijn niet in de verkoop prijs inbegrepen en vallen ten laste van de koper.

Deze kosten worden forfaitair aangerekend en voldaan worden bij het verlijden van de akte.

5.2 Plannen en tekeningen

Alle op plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatsijfers zijn plus minus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, esthetische of stabiliteitstechnische redenen, zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de koper(s) te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter.

Voor de verkoop gelden enkele de notariële plannen, commerciële zijn louter ter info.

De eventuele verschillen in min of meer (met een maximum van 1/20) die mochten worden vastgesteld na oplevering en afwerking, worden beschouwd als gedoogzaamheden .

De vermelde aanduidingen op de plannen zijn louter indicatief en niet bindend.



In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijking beroepen om een vordering tot schadevergoeding of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen als niet inbegrepen in de verkoopprijs, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de bovenstaande omschrijving.

5.3 Wijzigingen

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en/of architect hierover zijn akkoord geeft. De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de promotor en het studiebureau de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn. Indien geoordeeld wordt dat dit kan, zal de koper een studievoorstel voorgelegd worden, omvattende ereloon architect en technische studie. Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal studie worden uitgevoerd, waarna door de promotor aan de koper een kostenprijsberekening zal worden voorgelegd. Deze kostenberekening omvat alle extra aannemingskosten, erelonen architect en studiebureau, eventuele bijkomende kosten voor wijziging bouwaanvraag. Alle supplementaire werken die enkel mits schriftelijk akkoord koper worden uitgevoerd, zullen hem volledig worden aangerekend.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze afwerking toch supplementaire plaatsingskosten worden aangerekend.

Deze werken geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn, dewelke in alle redelijkheid zal worden bepaald op het moment van de bestelling.

Wijzigingen die het uitwendige en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en geplaatst worden uitsluitend door de leveranciers en/of aannemers van de bouwheer.

Het is de koper niet toegestaan om zelf, of via derden werken uit te voeren voor de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorzieningen niet wenst te laten uitvoeren door de aangestelde aannemer van de bouwpromotor, zal de koper maximaal 60% van het budget volgens de eenheidsprijzen kunnen recupereren. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste schrijf.

Eventuele wijzigingen zullen alleen worden uitgevoerd na een schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en/of architect.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheden en garanties ten aanzien van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hier aangebonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering, het plaatsen van meubelen of gelijk welke apparaten zullen eveneens beschouwd worden als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek omschreven, zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

Alle supplementen dienen te worden verrekend met de leverancier en onderaannemer.

5.4 Werfbezoeken

De kopers of kandidaat-kopers, of hun afgevaardigden mogen zich om veiligheidsredenen niet op de werf begeven zonder voorafgaande afspraak en zonder begeleiding van de bouwheer of diens vertegenwoordiger.

Door het feit van ingrijpende wijzigingen ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

5.5 Aansluitingen

De kostprijs water-, gas-, elektriciteit-, TV-distributie, telefoon- en rioleringaansluitingen evenals het plaatsen van de meters en de tellerkast blijven ten laste van de kopers.

Voor deze aansluitingskosten en de opmaak van het epb-verslag en het postinterventiedossier word een forfaitair bedrag aangerekend van 4.000,00 € + 21% btw = 4840 euro

Elektriciteit

Extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening. Alle kosten zoals aansluiting, abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, enz... zijn ten laste van de kopers.

In principe wordt een dubbeluurtariefmeter geplaatst.

De koper zorgt tijdig voor een leveringscontract met een door hem bepaalde energieleverancier.

Water

Elk privaat is voorzien van een aparte waterteller geleverd door de watermaatschappij.

Het verbruik nodig voor de voorlopige verwarming en elektriciteit, blijven ten laste van de koper. Dit betekent dat de kosten voor verwarming voor de oplevering van privélokalen, indien nodig om deze lokalen te drogen, ten laste vallen van de koper.

5.6 Taksen en belastingen

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- alle bouwaksen
- de installatie van buisleidingen met bekabeling voor telefoon en Tv-distributie. Bij later abonnementsvraag dient enkel de aansluitingskost en waarborgsom betaald te worden aan de distributiemaatschappij.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- gemeenschappelijk materiaal zoals vuilniscontainers, kuisgerief,...
- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat

- de kosten voor de verwarming van de privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- het schilder- en behangwerk van de privatieve delen
- verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve gedeelten (het plaatsen van eventuele zonneluifels moet besproken worden op de eerste algemene eigenaarsvergadering en indien dit niet strijdig is met de statuten, kunnen de eigenaars op deze eerste algemene vergadering deze plaatsing al dan niet toelaten en bij toelating dan ook één uniform kleur bepalen die iedereen dient te respecteren)
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopspannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving
- de aansluiting op de publieke nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, distributie,..)

5.7 Oplevering

De werken zullen worden afgeleverd na aanvaarding door de architect of bouwheer.

De appartementen worden opgeleverd bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

Bij oplevering, na dat de koper aan alle voorwaarden heeft voldaan worden de sleutels overhandigd.

5.8 Wederzijdse verbintenissen van de partijen

- de bouwheer, verkoper is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art 1581 en vsv het burgerlijk wetboek enerzijds en de basisakte anderzijds
- de koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst
- de kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk , volgens het onderhoudsboekje van het gebouw die opgenomen is in het reglement van inwendige orde van de mede-eigenaars

5.9 Energieprestatieregelgeving

In Vlaanderen werd op 1 januari 2006 de vroegere isolatieregelgeving vervangen door de huidige energieprestatieregelgeving. De doelstellingen van de energieprestatieregelgeving, is om de energieprestatie van nieuwe of te renoveren gebouwen in Vlaanderen te verbeteren.

Van elk gebouw wordt vooraf een grondige EPB studie uitgevoerd, waarbij alle appartementen aan de geldende EPB eisen worden afgetoetst.



6. Contacten

Architect en EPB : ARV
Architectenbureau Verlinde en Partners
Oostendestraat 227
8820 Torhout
050/21 69 58

info@rik-verlinde.be

Werfopvolging Wynver Projectcoördinatie en klantenbegeleiding
en klantenbegeleiding : Nederenheirweg 21a
8400 Oostende
sophie.wynthein@wynver.be
Contactpersoon: Sophie Wynthein: 0496/ 564 502

7. Bijzondere opmerkingen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ontvangen te Middelkerke op