

# Verkoops- lastenboek



## Residentie Chablis

Meeuwenlaan 49 | De Panne

Goedkeuring van het verkoopslastenboek:

Dhr. en Mevr. ....

Adres: .....

GSM: ..... e-mail: .....

pand/lot nr. ....

Handtekening + datum

.....



# Verkoopslastenboek



**Inlichtingen en verkoop:**

Caenen De Panne  
Nieuwpoortlaan 29  
8660 De Panne  
058 41 17 29  
depanne@caenen.be  
www.caenen.be



**Bouwheer:**

Ysere BV  
Eikhofstraat 16  
8600 Diksmuide



**Architect:**

Matthys Architectenbureau bv  
Markt 24  
8647 Lo-Renige  
058 28 80 94



**Notaris:**

Jasmine Roels  
Esenweg 213  
8600 Diksmuide  
051 500 136  
info@notarisroels.be



## Omschrijving gebouw

### Gevel

De gevelsteen is van het type: Riego Lona, een bleke handgevormde steen. Aan de terrassen worden gladde prefab betonelementen in bleke tint bevestigd.

### Schrijnwerk

De plafonds van de terrassen worden voorzien in wit geschilderde aquapanel. De raamomlijsting en kleur garagepoort is voorzien in RAL 7016 Antracietgrijs.

### Terrassen

Tegels van de terrassen worden verder nog beschreven.  
Op de terrassen wordt aan de voorzijde op de verdiepen gebruik gemaakt van balustrades in glas, en op de achtergevel worden er balustrades voorzien in zwart metaalwerk.  
Op de gelijkvloers is er een metalen balustrade voorzien op de achtergevel.

### E-Peil

Er zal voor elk appartement voldaan worden aan de huidige energieprestatieregelgeving. De materialen en dikte worden door een externe EPB-verslaggever opgegeven in een verslag die minimaal nodig zijn. Tevens worden de ventilatiedebieten door deze verslaggever bepaald.



## Deel 1

## Gemeenschappelijke delen

### 1.1. Bevloeringen

In de publieke inkom, lifthallen en de lift zelf wordt er een hoogwaardige keramische tegel 'BAL Hannover Steel' van Terrazzo geplaatst.

In de kelders en keldergangen is er een betonvloer voorzien.

Voor de trappen wordt er gekozen voor ofwel prefab gegoten trappen, waarbij deze volledig uitgevoerd worden in glad gepolierde beton ofwel ter plaatse gegoten trappen, waarbij de tredes worden bekleed met natuursteen of hoogwaardige volkeramische tegels aangepast aan de architectuur.

Voor alle terrassen werd gekozen voor de kwalitatieve tegel 'Arctec Grey'.



### 1.2. Schilderwerken

De gemene delen (met uitzondering van ondergrondse bouwlagen, bergingen, staanplaatsen, garages en technische ruimtes) worden geschilderd in een door de architect te bepalen kleur.

De schilderwerken van de inkomdeur van het appartement worden aan de zijde van de gemene delen door de bouwheer uitgevoerd. Aan de zijde van het appartement is dit ten laste van de koper.

### 1.3. Schrijnwerken

De inkomdeur van de publieke inkomhal is een beglaasde deur voorzien van een moderne trekker. In de publieke inkomhal wordt er een aan de architectuur van het gebouw aangepast brievenbusensemble geplaatst, samen met de camera van de videofoon.

Tussen de publieke inkom en de lifthal is er eveneens een beglaasde deur voorzien die zowel manueel als met de videofoon vanuit het appartement kan geopend worden.





## Deel 1

## Gemeenschappelijke delen

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur, afgewerkt met een inox handgreep, spionoo, veiligheidscilinder en veiligheidsrosas. De sleutels van deze deur behoren tot een centrale sleutelcombinatie zodat u deze ook kan gebruiken voor de deuren van de gemene delen (centrale inkomdeur, ev. toegang naar garages,...)

De deuren van de gemeenschappelijke delen zijn tubespaan schilderdeuren, door de bouwheer geschilderd in een door de architect te bepalen kleur. In de kelder zijn er onbehandelde tubespaan schilderdeuren voorzien.

### 1.4. Lift

Bij de keuze van lift gaat er speciale aandacht uit naar de bruikbare oppervlakte (minimaal 6 personen) en het geluidsvriendelijke niveau die de lift haalt. Deze afmetingen staan garant voor een vlotte toegang, ook voor rolstoelgebruikers.

Om geluidshinder tot een minimum te beperken worden de muren tussen de liftschacht en de appartementen ontubbeld (cfr. een spouwmuur) zodat er een dikkere wand ontstaat die het geluid tegenhoudt.

De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting, signalisatie en een geïntegreerde telefoon bevatten. De lift beschikt over een modern en stijlvol doorlopend bedieningspaneel met verdiepkeuze, deur openen, ... De liftdeuren zijn moderne en automatische schuifdeuren.

Er wordt gekozen voor een lift zonder machinekamer, waarbij de motor in de liftschacht zelf gemonteerd wordt. De motor loopt in twee snelheden, wat resulteert in een langere levensduur en de cabine op perfecte wijze op het gewenste niveau doet stoppen.



## Deel 1

## Gemeenschappelijke delen

### 1.5. Elektriciteit

De gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie wordt modern opgevat. Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik te garanderen, zal ze zoveel mogelijk automatisch werken. Er wordt door de promotor op elk verlichtingspunt van de gemene delen een aangepast armatuur geplaatst.

De schakelaars en stopcontacten in ondergrondse ruimtes en berging- of garagecomplexen zouden in opbouw uitgevoerd kunnen worden.

### 1.6. Videofoon en belinstallatie

In elk appartement is er een videofoon voorzien, die toelaat toegangscontrole uit te voeren en de deur in de centrale inkomhal beneden te openen. Bovendien is de inkomdeur van het appartement ook voorzien van een gewone belknop.

### 1.7. Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan de wettelijke bepalingen en aan de gemeentelijk vastgelegde verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, rookmelders, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

### 1.8. Isolatiematerialen

Sinds 1 januari 2006 is de EPB (energie prestatie en binnenklimaat) regelgeving van kracht. Er zijn 3 soorten eisen: thermisch, energieprestatie en binnenklimaat. De eerste 2 beperken het energieverbruik van gebouwen en hun vaste installaties. De binnenklimaatseisen waarborgen een goede binnenluchtkwaliteit.



## Deel 1

## Gemeenschappelijke delen

Wij volgen nauwgezet de regelgeving en stellen hiertoe een onafhankelijke en externe EPB - verslaggever aan, die de te gebruiken materialen voorschrijft en de goede plaatsing ervan controleert. De EPB verslaggever bepaalt waar en hoe de isolatie dient geplaatst te worden. Hij bepaalt eveneens de ventilatiegebieden die moeten gehaald worden om te voldoen aan de norm NBN-DSO-001. Om oververhitting in bepaalde appartementen of ruimtes te vermijden zal hij ook de prestatie van het glas bepalen. Wij verbinden ons er toe deze zaken indien nodig uit te voeren.

Onderstaande zaken worden steeds door ons uitgevoerd:

Binnenmuren van appartementen worden gemetst of gelijmd (snelbouw, betonblok of cellenbeton). Alle muren tussen appartementen en gemene delen (traphal, liften,...) en tussen appartementen onderling worden in snelbouwsteen, massieve beton of cellenbeton uitgevoerd en worden ontdebeld en geïsoleerd om een normale thermische en akoestische isolatie te behalen.

De vloeren zijn isolerend en vlottend: op de gewelven komt er een thermisch isolerende laag met daar bovenop een akoestisch vilt zodat er geen contact mogelijk is tussen de vloer en het onderliggende appartement. Bovenop het vilt komt de chape, waarop de vloer gelijmd wordt. Tussen de vloer en de plinten wordt er een voeg voorzien die elastisch wordt opgespoten. Dit alles wordt uitgevoerd om zo veel als mogelijk elk contact tussen de onderdelen onderling te beperken en geluidsoverdracht tussen de appartementen tegen te gaan.

Alle beglazing is van het type dubbel en superisolerend. Ook bij de keuze van de raamprofielen wordt er aandacht geschonken aan de isolerende waarde van het profiel.

Bovenop de dakplaat komt er voldoende isolatie conform de EPB eisen. Daarop wordt dan een EPDM deklaag voorzien. De deklaag wordt door een erkende firma uitgevoerd en geniet een waarborg van 10 jaar.



## Deel 1

## Gemeenschappelijke delen

### 1.9. Garageboxen en individuele bergingen

De ondergrondse parking is toegankelijk via een inrithelling. Deze parking telt drie parkeerplaatsen, vier garageboxen en zeven bergingen die apart aan te kopen zijn.

Het ondergrondse garagecomplex is afgesloten met een gemotoriseerde sectionaalpoort met afstandsbediening en sleutelbediening. De individuele garageboxen worden voorzien van een witte kantelpoort. Mits meerprijs kan de poort van de garagebox geautomatiseerd worden.





## Deel 2

## Private delen

### 2.1. Bevloering, wandtegels en venstertabletten

Kwalitatieve en stijlvolle keramiek vloeren of parket evenals gepaste wandbetegeling geven een onderhoudsvriendelijke afwerking aan het appartement. Als leverancier is gekozen voor Verhelst bouwmaterialen en vloeren.

#### Vloeren:

U heeft de vrije keuze welke tegel of parket u kiest, de aannemer zal u graag ontvangen om u in de toonzaal rond te leiden.

Standaard is er een tegelvloer (zonder ontkoppelingsmat) voorzien met een particuliere waarde van € 80,47/m<sup>2</sup> incl. BTW, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 45,00/m<sup>2</sup>). Binnen deze waarde heeft u de keuze uit een ruim assortiment tegels, incl. tegels formaat 60cm x 60cm. Indien u kiest voor tegel waarbij een ontkoppelingsmat noodzakelijk is, dan is dit ten laste van de koper.

#### Wandtegels:

In de badkamer heeft u de vrije keuze uit een breed gamma zeer mooie standaard wandtegels met een particuliere waarde van € 92,50/m<sup>2</sup> incl. BTW, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 40,00/m<sup>2</sup>). De tegels worden tot op korte afstand van het plafond geplaatst.

Tussen het werkblad en de bovenkasten bieden wij u wandtegels naar keuze met particuliere waarde € 116,70/m<sup>2</sup> incl. BTW geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 40,00/m<sup>2</sup>)

#### Venstertabletten:

De tabletten worden uitgevoerd in natuursteen of gepleisterd voor een minimalistische look. Kleur en uitvoering te kiezen door de promotor.

### 2.2. Elektrische installatie

De meters worden volgens de voorschriften van de netbeheerder geplaatst in een afgesloten ruimte. Elk appartement heeft een individuele meter in deze centrale ruimte. Per appartement wordt er een zekeringskast geplaatst in het appartement zelf. Deze installatie beantwoordt aan het AREI en wordt door een onafhankelijke en erkende firma gekeurd.

De meters worden volgens de voorschriften van de netbeheerder geplaatst in een afgesloten ruimte. Elk appartement heeft een individuele meter in deze centrale ruimte. Per appartement wordt er een zekeringskast geplaatst in het appartement zelf. Deze installatie beantwoordt aan het AREI en wordt door een onafhankelijke en erkende firma gekeurd.

Alle drukknops en stopcontacten zijn van het merk Bticino of Niko of gelijkwaardig en zijn Cebec gekeurd.

Beschrijving van de installatie:

Leefruimte:

- app.00.01 +01.01 +02.01 +02.02: 7 lichtpunten + 8 inbouwspots bediend door drukknoppen
- app.00.02 + 01.02: 9 lichtpunten + 4 inbouwspots bediend door drukknoppen
- app.02.01: 7 lichtpunten + 8 inbouwspots bediend door drukknoppen
- app.03.01: 11 lichtpunten + 10 inbouwspots bediend door drukknoppen
- 1x buitenledstrip bediend door drukknop
- 2x buitenledstrip bediend door drukknop (app.01.01 + 02.01 + 03.01)
- 2 x voedingen zonnewering bediend door drukknoppen (enkel app.00.01 + 01.01 + 02.01)
- 1x voedingen zonnewering bediend door drukknop (enkel app.03.01)
- 13 stopcontacten
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor microgolfoven
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwas
- 1 thermostaat
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting UTP
- 1 videofoon

Inkomhal:

- 4 inbouwspots bediend door drukknoppen
- 1 stopcontact
- 1 deurbelknop + 1 zoemer

Slaapkamer(s) met dubbel bed:

- wandlichten + 4 lichtpunten bediend door drukknoppen
- 2 buitenwandlichtpunten incl. aangepaste armatuur bediend door drukknop (app.00.01 slpk.2+ app.00.02 slpk.2+ app.01.02 slpk.2)
- 3 buitenwandlichtpunten bediend door drukknop (app.03.01 slpk.1)
- 1 voeding zonnewering bediend door drukknop (enkel app.00.01, app.01.02, app.02.02, app.03.01 slpk.1+2)
- 7 stopcontacten
- 1 buitenstopcontact (app.00.01 slpk.2 + app.00.02 slpk.2 + app.01.02 slpk.2+ app.03.01 slpk.1)
- 1 aansluiting UTP
- 1 aansluiting voor distributie

Slaapkamer met enkel bed (enkel voor app.01.01+02.01+02.02):

- 4 lichtpunten bediend door drukknop
- 2 buitenwandlichtpunten door drukknop (app.01.01 + app.02.01 + app.02.02)
- 4 stopcontacten
- 1 buitenstopcontact
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting UTP

Badkamer:

- 2 inbouwspots + lichtpunt boven lavabo, bediend door 1 drukknop
- 2 inbouwspots + lichtpunt boven lavabo, bediend door 2 drukknop (app.03.01 badk.2)
- 4 inbouwspots + lichtpunt boven lavabo, bediend door 1 drukknop (app.01.01+app.02.01+app.02.02)
- 3 inbouwspots, bediend door 1 drukknop (app.00.01 badk.2, app.00.02 badk.1, app.01.02 badk.2)
- 1 voeding zonnewering bediend door 1 drukknop (enkel app.03.01 badk.1)
- 1 dubbel stopcontact aan de lavabo

Toilet:

- 1 inbouwspot bediend door 1 drukknop



## Deel 2

## Private delen

### Berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 bewegingsschakelaar
- 5 stopcontacten (voor wasmachine, droogkast, diepvries, router,...)
- 1 aanvoerleiding distributie
- 1 aansluiting UTP
- 1 stopcontact voor verwarmingsinstallatie
- stroomvoorziening voor ventilatie

### Privatieve kelderberging:

- 1 lichtpunt met aangepast armatuur bediend door 1 bewegingsschakelaar
- 1 enkel stopcontact

### 2.3. Sanitaire installatie (leverancier: Dupont)

Naargelang de beschikbare ruimte wordt er een enkel of dubbel badmeubel geplaatst (uitvoering volgens plannen).

Het badmeubel is voorzien van in de tablet ingewerkte wastafels en onderaan voorzien van deuren uitgevoerd in een eerste keus meubelplaat. Er is een spiegel voorzien, een overhangend lichtarmatuur en gechromeerde mengkranen.

De douche is uitgevoerd in gegoten mineraalmarmer en voorzien van een thermostatische kraan. Het hangtoilet bestaat uit vuurklei afgewerkt met wit porselein en is voorzien van een eco-knop. Een handwastafel, handdoek- en papierhouder is voorzien.

Bovenstaande zaken worden uitgevoerd voor zover de toestellen voorzien zijn op de verkoopsplannen.

Elk appartement beschikt over een individuele meter. Alle stijgleidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers. De watertoevoeren worden uitgevoerd volgens het buis- in buis principe, reeds jaren de meest gekozen oplossing. Waterafvoeren worden uitgevoerd in polyetheen of polyethyleen buizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitair afvoerwater.

Voor de appartementen met twee badkamers (00.01 - 00.02 - 01.02) is een handelswaarde voorzien van 6.500,00 € excl. btw voor de volledige badkamers en toilet. Met uitzondering voor appartement 03.01 wordt een handelswaarde van 7.500,00 € excl. btw voorzien.

## Deel 2

## Private delen

Voor de appartementen met één badkamer (01.01 - 02.01 - 02.02) is een handelswaarde voorzien van 4.500,00 € excl. btw voor de volledige badkamer en toilet.

**De gekozen modellen/types/merken zijn zoals aangegeven, of gelijkwaardig.**



### Toilet:

- Model Laufen pro
- bedieningsplaat Geberit Sigma
- softclose wc-bril

### Handwasbakje + kraan:

- Model Cento
- fmt 400 x 235 mm
- kraan Sanilabel Green



### Douche:

- Laufen Pro douchevloer anti-slip
- zeer strak en laag model voor makkelijke instap
- kraanwerk : Sanilabel Basics handdouche met 3 jets
- Green thermostaat met Sanilabel douchestang
- douchewand Sanilabel helder glas / Chroom profiel





Badmeubel: type enkel of dubbel lavabomeubel (naargelang plan)

- Enkel meubel 70 cm B x 50 cm D
- Dubbel meubel 120 cm B x 50 cm D
- Spiegelkast 70 cm of 120 cm met 2 deuren
- Verlichting Led boven spiegelkast
- Wastablet uit mineraalmarmer
- kraan: eengreeps mengkraan
- Onderkast te kiezen uit 3 kleuren, met deuren. Lades in meerprijs.



Alle foto's zijn illustratief als voorbeeld.

## 2.4. Ventilatie

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op. Wij opteren voor een systeem D conform EPB, wat een wezenlijk verschil maakt in de verwarmingskosten. Dit ventilatiesysteem in de berging geeft met warmtewisselaar, de warmte van de afgezogen lucht aan de ingeblazen lucht. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte, eetruimte en slaapkamers en terug weggetrokken in de "natte" ruimtes; keuken, berging, toilet en badkamer. De toe- en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van ventielen ingewerkt in de wand of in het plafond.

## 2.5. Keukeninstallatie

Er wordt een moderne keukeninrichting geplaatst. Hierbij is er een ruime kleurkeuze voor de deuren. Als basis werkblad wordt gekozen voor composiet materiaal, waarbij er ook enkele soorten kunnen gekozen worden. De bovenkasten worden gedicht met overschilderbaar plaatmateriaal tot aan het plafond en bieden een maximum aan opbergruimte. Alle lades zijn geremd en beschikken over zelfsluitende telescopische geleiders. Besteklade, handdoekrekje, vuilnisemmer, ... zijn steeds voorzien. Verloren keukenhoeken worden optimaal benut.

Voor elk type van appartement is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen van hoogwaardige kwaliteit met spoelbak en elektrische toestellen. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

Volgende apparaten van een A-merk SIEMENS of gelijkwaardig (Bosch, Electrolux, Novy, ...) zijn standaard inbegrepen:

1. Inductiekookplaat en muurdampkap  
(enkel voor app: 00.02 en 03.01 )
2. Inductiekookplaat met geïntegreerde dampkap  
(enkel voor app: 00.01 – 01.01 – 01.02 – 02.01 – 02.02)
3. Geïntegreerde vaatwasser
4. Combi-oven
5. Geïntegreerde koelkast met vriesvak
6. Spoelbak met ééngreepsmengkraan
7. Werkblad standaard in composiet

Voor alle appartementen is een handelswaarde voorzien van 15.000,00 € excl. btw voor de volledige keuken inclusief de toestellen. Met uitzondering voor appartement 0.02 wordt een handelswaarde van 14.000,00 € excl. btw voorzien. Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits verrekening.





### 2.6. Meubilering

De meubilering ingetekend op het typeplan en op alle beelden is niet voorzien (met uitzondering van de keukeninrichting en badkamermeubel) en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

Desgewenst kan het appartement bemeubeld aangekocht worden. De keuze van de meubels en de prijzen worden per appartement opgemaakt en worden bij interesse berekend.

### 2.7. Schrijnwerken

De binnendeuren zijn tubespaan schilderdeuren. Het betreft versterkte houten vlakke binnendeurladen, samengesteld uit een multiplexplaat met samengestelde vulling (tubespaan), aan weerszijden voorzien van een deklaag. De deuren zijn afgewerkt met een inox greep. De deur tussen de hall en de living is een glazen deur, afgewerkt met een handgreep.

### 2.8. Pleisterwerk

Alle muren en plafonds worden voorzien van een pleisterlaag of spuitplamuur. Dit impliceert geenszins dat er geen voorbereidende handelingen door de schilder dienen te worden gesteld bij het afleveren van het pleisterwerk, maar dat de muren en plafonds klaar staan om de schilderwerken aan te vangen mits het stellen van voorbereidende handelingen (opstop van kleine kapjes en nagelgaten, schuren,...).

Valse plafonds in hall, badkamer of wc zijn nog volledig af te werken gyproc-platen zonder plamuur of voegvullingen.

In de autobergplaatsen en bergingen is zichtbaar metselwerk of beton voorzien. De betonnen gewelven blijven eveneens zichtbaar. Zodoende zal, waar geen schilderwerk is voorzien, het metselwerk meegaand opgevoegd worden.



## Deel 2

## Private delen

### 2.9. Centrale verwarming

De warmwaterproductie gebeurt door een lucht-water warmtepomp met vloerverwarming in de living, badkamer(s) en de slaapkamers. Dit systeem heeft een geïntegreerde boiler voor het sanitair warm water. De installatie is voorzien van een thermostaat in de leefruimte. In de badkamer is er een elektrische handdoekdroger als bijverwarming. Het vermogen van de warmtepomp en de vloerverwarming wordt berekend door een gespecialiseerde firma, zodat wij u steeds een correct binnenklimaat kunnen garanderen. De lucht-waterwarmtepomp heeft bovendien een optie om ook wat te koelen in de zomer.



## Deel 3

## Opmerkingen

### 3.1. Algemeen

Dit lastenboek wordt vervolledigd door het verkoopsplan en de omschrijving van het gebouw (zie bijlage).

### 3.2. Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek, of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, voorgesteld worden door de bevoegde overheid, om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals het verdwijnen op de markt van bepaalde materialen of procédés, of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

### 3.3. Erelonen van de architect

De erelonen van de architect en ingenieurs zijn inbegrepen in de overeenkomst en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect. Dit uiteraard met uitzondering van de door de koper specifiek gevraagde binnenhuisarchitectuur. Wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, die aangevraagd worden door de kopers, worden in samenspraak met de architect en de ingenieurs behandeld en doorgevoerd daar waar mogelijk. De meerprijzen worden voorafgaandelijk aan de koper kenbaar gemaakt.

### 3.4. Wijzigingen

Indien u wenst af te wijken van de standaard voorziene materialen of uitvoering ervan kan dat. Hiertoe wordt u uitgenodigd door de betreffende aannemer om deze zaken te bespreken. U wordt in ieder geval uitgenodigd om volgende afwerkingen te kiezen:

- binnendeuren
- keuken
- elektriciteit
- sanitair
- vloeren





## Deel 3

## Opmerkingen

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor. Alle werken uitgevoerd door derden kunnen slechts gebeuren na de voorlopige oplevering en dienen ten laatste beëindigd te zijn 3 maanden na de datum van voorlopige oplevering.

De klant kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. Hij mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij aankoopt.

Bij wijzigingen is de promotor niet aansprakelijk voor de toestellen of materialen die het voorwerp uitmaken van deze wijzigingen. Desgevallend geldt de garantie die rechtstreeks met de aannemer is overeengekomen.

Alle wijzigingen maken deel uit van een afzonderlijke offerte, welke minimaal 2 maand voorafgaandelijk aan de uitvoering van de betrokken werken dient goedgekeurd te zijn. Daar wijzigingen steeds specifieke materialen betreft (bvb. wijziging badmeubel) kan het zijn dat de aannemer een voorschot vraagt voorafgaand aan de plaatsing ervan. Alle meerwerken dienen uiterlijk bij de voorlopige oplevering betaald te zijn.

Het staat de promotor steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De promotor en de architect zullen beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. Indien u wijzigingen aanbrengt in de indeling van de wooneenheid, een wijziging van materialen kiest die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken vereist, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd. Wanneer de wijzigingen bijkomend werk vereisen door architect, EPB – verslaggever,... zal de kostprijs van de wijzigingen verhoogd worden met deze erelonen.

### 3.5. Plannen

Minieme afwijkingen worden aanvaard als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. Bij afwijkingen tussen het verkoopplan en het uitvoeringsplan primeert ten allen tijde het uitvoeringsplan. Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraagplannen; de uitvoeringsplannen en de effectieve werken, ingevolge verschillende factoren zoals stabiliteitsberekeningen, sonderingen, nieuwe verplichtingen



## Deel 3

## Opmerkingen

opgelegd door nutsmaatschappijen,... . Het is ook mogelijk dat bijkomende kolommen noodzakelijk zijn. Om technische redenen is het ook mogelijk dat bijkomende of grotere kokers voorzien moeten worden (onder andere voor afscherming van ventilatie, water, elektrische leidingen, ...).

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ter titel van inlichting.

Er kan door de promotor een administratieve kost aangerekend worden voor de gevraagde wijzigingen, dit zal deel uitmaken van een afzonderlijke offerte en is door de koper goed te keuren.

### 3.6. Aansprakelijkheid

Het is niet toegelaten de werf te betreden. De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade- en herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrenge van behang- en schilderwerken door de koper, deze beschadigd worden onder andere door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming, welke zich steeds zal manifesteren tijdens de eerste jaren. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper. De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege verlengd in volgende gevallen:

- wanneer de koper bijkomende werken of veranderingswerken verlangt.
- bij laattijdige keuze van afwerkingsmaterialen door de koper
- bij vertraging opgelopen door overmacht (niet limitatief: staking, oorlog, opstand,...)

In al deze gevallen wordt de uitvoeringstermijn verlengd met het aantal verloren gegane werkdagen, vermeerderd met minstens 5 werkdagen wegens desorganisatie van de werf



## Deel 3

## Opmerkingen

### 3.7. Betaling

Bij de ondertekening van de notariële akte zal betaalbaar zijn:

- Het saldo van de grondprijs;
- De reeds uitgevoerde werken volgens de hierna vermelde schijven. Reeds uitgevoerde werken moeten worden goedgekeurd door hoger genoemde architect, die tot de uitoefening van het beroep in België is toegelaten. Het attest zal aan de notariële akte worden gevoegd.

Het saldo van de constructieprijzen is als volgt betaalbaar:

#### **Voor de appartementen**

- 15% na afwerken van de vloerplaat van het kelderverdiep
- 10% na afwerken van de vloerplaat van het gelijkvloers
- 10% na afwerken van de vloerplaat van de 1e verdieping
- 10% na afwerken van de vloerplaat van de 2e verdieping
- 10% na afwerken van de vloerplaat van de 3e verdieping
- 10% net na het onder dak zetten van het gebouw
- 10% net na het plaatsen van het buitenschrijnwerk en de beglazing
- 5% net na het uitvoeren van de pleisterwerken
- 10% net na het uitvoeren van de bevoering
- 5% net na het plaatsen van de keuken
- 5% bij de voorlopige oplevering en vóór overhandiging van de sleutels

#### **Voor de garages – parkeerplaatsen en bergingen**

- 50% na afwerken technieken van de vloerplaat van het kelderverdiep.
- 50% na afwerken technieken van de vloerplaat van het gelijkvloers.

Naargelang de vooruitgang der werken kan de volgorde van voorgaande schijven eventueel gewijzigd worden.

De kopers verbinden zich er toe deze schijven (Belasting over de Toegevoegde Waarde inbegrepen) te betalen binnen de vijftien dagen na factuurdatum. De aflevering van de factuur geldt als ingebrekestelling voor betaling. Bij gebreke van betaling zal van rechtswege een intrest verschuldigd zijn van één procent (1%) per maand en dit voor de niet-tijdige betaling, te rekenen vanaf de factuurdatum. Hierbij wordt een begonnen maand als een volle maand beschouwd. Het aanvaarden van cheques of wissels betekent geen afwijking van deze regels.



## Deel 3

## Opmerkingen

De verkoper behoudt niettemin het recht de nog verschuldigde bedragen en eventuele schadevergoeding te eisen. De verkoper behoudt zich eveneens het recht voor om de werken aan de kavels van de kopers stil te leggen wanneer deze in gebreke blijven aan welke eisbare betaling ook te voldoen. De opleveringstermijn wordt gedurende deze tijdspanne ook geschorst. In het geval van achterstallige betalingen mag de verkoper naar keus de verbreking van de verkoopovereenkomst of de gedwongen tenuitvoerlegging ervan vervolgen, ongeacht de schadevergoeding en de intresten die zich voorbehouden op te voeren.

Elk eisbaar bedrag zal van rechtswege verhoogd worden met een vaste en onverminderbare som van tien procent (10%) administratieve- en inningskosten, met een minimum van vijfenzeventig (75,00) euro, zelfs bij toekenning van termijnen van respijt, conform artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle klachten betreffende de facturen of de uitgevoerde werken dienen bij aangetekend schrijven binnen de vijftien dagen na factuurdatum te worden gemeld, zoniet wordt de stilzwijgende aanvaarding aangenomen. Voor alle geschillen zijn alleen de rechtbanken van Veurne bevoegd. Kleine gebreken of onvolmaaktheden in de bouwwerken zijn geen beletsel tot eisbaarheid van de schijven.

### 3.8. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, digitale televisie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Eventuele bouwtaxen worden afzonderlijk aan de koper aangerekend.

Tellers worden rechtstreeks geopend in naam en voor rekening van de kopers. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, (telefonie), distributie, internet, ...) af te sluiten op naam en voor rekening van de koper. De verbruiken vanaf de opening van de tellers zijn ten laste van de koper. De koper geeft, onder andere middels ondertekening van onderhavig lastenboek, eveneens de toestemming aan de bouwheer om elektriciteit te mogen gebruiken voor het optimaal uitdrogen van het appartement.



## Deel 3

## Opmerkingen

### 3.9. Inbezitneming

De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald. De promotor is er niet toe gehouden het appartement en/of garage op te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingsschaal. Elk uitstel, veroorzaakt door het niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper

### 3.10. Verzekeringen en waarborgen

Om de goede realisatie van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden volgende verzekeringen afgesloten:

- Garantie of voltooiingswaarborg wet Breyne
- ABR – verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- brand, storm en waterschade verzekering tot datum van voorlopige oplevering
- verzekering 10 jarige aansprakelijkheid

### 3.11. Onderhoud der gebouwen

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door Buildwise (vroeger Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf). Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.





## Notities

