

# VERKOOPLASTENBOEK



## Residentie “Denise”

Prins Albertlaan 22 – 8660 De Panne



**Bouwheer:** CVM.D bvba  
M. Calmeynlaan 4  
8660 De Panne



**Architect:** TOOP architectuur bvba  
Architect Jens Theuwen  
Casselstraat 9  
8954 Westouter



**Verkoper:** Immo De Panne Bvba  
Duinkerkelaan 33  
8660 De Panne  
TEL: 058/41.11.11  
Email: [verkoop@immodepanne.be](mailto:verkoop@immodepanne.be)

## INHOUD

<b>Pagina 3:</b>	<b>INLEIDING</b>
<b>Pagina 4:</b>	<b>GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN</b> 1. <u>De gemeenschappelijke delen</u> 2. <u>De private delen</u>
<b>Pagina 5:</b>	<b>LASTENBOEK</b> <u>Algemeenheden</u> <u>Zijn ten laste van de aannemer :</u> <u>Zijn ten laste van de bouwheer</u>
Pagina 6:	1. <u>De gemene delen</u>
Pagina 8:	2. <u>De private delen</u>
Pagina 17:	3. <u>De gemeenschappelijke constructiedelen</u>
Pagina 18:	4. <u>Optiepakketten</u>
<b>Pagina 21:</b>	<b>ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN</b> 1. <u>Wijzigingen van gebruikte materialen</u> 2. <u>Ereloon van de architect, bouwcoördinator en ingenieur</u> 3. <u>Werken uitgevoerd door derden</u>
Pagina 22:	4. <u>Plannen</u>
Pagina 23:	5. <u>Aansprakelijkheid</u>
Pagina 24:	6. <u>Voorlopige en definitieve oplevering</u>

## INLEIDING

Residentie “**Denise**” is een stijlvol woonproject gelegen in Prins Albertlaan 22 De Panne.

De residentie is opgebouwd uit een meergezinswoning bestaande uit gelijkvloers + 4 verdiepingen. De residentie voorziet 2 1-slaapkamer appartementen en 3 2-slaapkamer appartementen.

Er is voor geopteerd om een statig, strak volume te ontwikkelen dat opgetrokken wordt uit hoogwaardige materialen als zichtbeton, plaatmateriaal, aluminium schrijnwerk, siliconeharspleister enz.. De architectuur speelt met neutrale contrasten en zorgt voor een hedendaagse en tijdloze uitstraling.

De appartementen zijn ruim en leefbaar door hun oppervlakte en hun lichtinval. De afmetingen van de terrassen zijn ruimschoots, de privacy bergingen ongezien.

Bij het ontwerp van de appartementen staan kwaliteit en comfort voorop. Er wordt veel aandacht besteed aan de praktische indeling, bergruimte en privacy. Door elk appartement te voorzien van grote glaspartijen kan men in elk appartement genieten van veel lichtinval, wat de kwaliteit van het wooncomfort verhoogt. Daarnaast wordt er ook extra aandacht besteed aan het beperken van geluidsoverlast.

U ontving reeds een overzicht met de indeling en oppervlaktes van de appartementen.

Voor verdere details verwijzen we naar de bijgevoegde bouwplannen.

## **GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN**

### **1. De gemeenschappelijke delen**

De gemene delen bestaan uit o.a.:

- 1 publieke inkomhal
- 1 traphal en lift
- Gemeenschappelijke gangen
- Privatieve vuilnislokaal
- Privatieve fietsenberging
- Gemeenschappelijke berging met tellers

### **2. De private delen**

De private delen omvatten het geheel van leidingen, toestellen en afwerking in ieder appartement zoals o.a.:

- de keuken en haar ingebouwde toestellen
- de sanitaire voorzieningen, haar toestellen en kraanwerk
- het binnen schrijnwerk, de deuren en hun beslag, het binnen glaswerk
- de leidingen en toestellen voor de verwarming en verluchting
- de aansluitpunten voor tv en internet
- de gehele gepersonaliseerde binnen afwerking van het appartement
- ruime bergingen voor stadsfiets, elektrische fiets, koersfiets ect.



## **LASTENBOEK**

### Algemeenheden :

Om een duidelijk beeld te krijgen van de manier van bouwen en de hoogte van de afwerkingsgraad, vindt u hieronder een algemene beschrijving van de gebruikte materialen, de afwerking en de diensten inbegrepen in het pakket.

### Zijn ten laste van de aannemer :

- Alle verbruikskosten van de elektriciteit, water en verwarming gedurende de opbouwfase van het gebouw.
- De overdracht van de leveringscontracten voor de nutsvoorzieningen gebeurt bij voorlopige oplevering. Hierbij worden de meterstanden genoteerd en doorgegeven aan de betrokken partijen.
- Kabeldistributie, tot en met aansluitingscontact in appartement.

### Zijn ten laste van de bouwheer :

- De eerste algemene schoonmaak (vloer, ramen en raamkaders binnen en buiten, sanitair en binnen meubilair).

## 1. De gemene delen

### **A. Inrichting**

1. Publieke inkomhal
  - a. Vloeren : keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
  - b. Wanden: bepleisterd en effen geschilderd.
  - c. Beglaasde inkomdeur in aluminium met moderne trekker als handvat en een deurpomp voor het sluiten.
  - d. Ter hoogte van de toegang tot de inkomhal wordt een vast meubel voorzien waarin volgende voorzieningen zullen geïntegreerd worden: een paneel met individuele deurbellen, brievenbusgeheel en een videofooninstallatie.
2. Traphal
  - a. Trapbekleding, treden, tegentreden in gladde beton met fijne reliëfstrook
  - b. Vloeren : keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
  - c. Wanden : bepleisterd en effen geschilderd.
  - d. Trappleuning
3. Gemeenschappelijke hallen (verdiepingen)
  - a. Wanden : bepleisterd en effen geschilderd.
  - b. Vloeren : keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
4. Lift
  - a. Vloer : keramische tegels.

### **B. Technische uitrusting**

1. Tellers en aansluitingskosten
  - a. Alle aansluitingen op het verdeelnet van water, aardgas, elektriciteit, distributie, internet, telefoon, alsook het plaatsen van de tellers en teller kasten, vallen ten laste van de kopers. Tellers worden geopend op de kopers rechtstreeks. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de kopers om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefonie, distributie, internet, ...) af te sluiten op naam van rekening van de koper.

## 2. Sanitaire leidingen

- a. Er is één regenwaterput voorzien voor gemeenschappelijk gebruik op het gelijkvloers. Er wordt een dienstkraan voorzien.

## 3. Elektriciteit

- a. De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor alle appartementen zijn afzonderlijke elektriciteitsmeters voorzien. Ze worden opgesteld in de technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van deze meters zijn ten laste van de kopers.
- b. Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen, bediend door verlichte drukknoppen met timer of door detectoren of door een combinatie van de twee, om een maximum aan gebruikscomfort te bieden.

## 4. Lift

- a. In de trapzalen zal een mechanische lift voor minimum zes personen voorzien worden, die beantwoordt aan de Europese normen inzake veiligheid en snelheid. Binnen afmetingen 110 x 140cm met een deurbreedte van 90cm.
- b. De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting en ingebouwd noodoproepsysteem bevatten.
- c. Signalisatie binnen en buiten de kooi. De liftdeuren zijn moderne en automatische schuifdeuren.
- d. De lift beschikt over een modern en stijlvol doorlopend bedieningspaneel met verdiepkeuze, deur sluiten,...

## 5. Parlofoon, videofoon en belinstallatie

- a. In elk appartement is een deurluidspreker geplaatst met videofoon die in verbinding staat met de buitenpost t.h.v. de publieke inkomdeur.
- b. De inkomdeur wordt bediend met de videofoon door middel van een elektrisch slot met nachtsluiting.
- c. Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

## 6. Brandveiligheid

- a. Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.
- b. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvertragende deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.
- c. Twee rookdetectors op batterij worden geplaatst in elk privaatief op de locatie bepaald door de architect.

## 2. De private delen

### 1. Muur- en plafondbekleding

- a. De binnenmuren van de appartementen worden glad bepleisterd en klaar voor de schilder opgeleverd.
- b. De plafonds worden afgewerkt met een vliesspuitpleister waar mogelijk. (de gebruikte techniek in functie van de ondergrond).
- c. De neggen van alle ramen en deuren worden uitgepleisterd. Alle hoeken worden voorzien van hoekprofielen.
- d. Tijdelijke oppervlakteschimmels ten gevolge van vocht in de ruwbouw is niet uit te sluiten.
- e. Gedurende de eerste jaren door zetting van het gebouw kleine barsten voorkomen in het pleisterwerk die evenwel geen enkel gevaar vormen betreffende de stabiliteit van het gebouw.

Onder klaar voor de schilder wordt verstaan dat o.a. Opschuren van wanden, plamuurwerken, opstoppen van gaatjes en plaatsen van elastisch voegwerk dat aansluit op pleisterwerk onder takenpakket van de schilder valt.

### 2. Bevloeringen en faiences

- a. In de badkamer :

Vloeren : Vrije keuze uit verschillende kleuren, keramische vloer met handelswaarde van 42,35 euro/m<sup>2</sup> (incl. BTW), niet kleiner dan 40x40 en niet groter dan 60x60.

Wanden : Alle douchewanden tot op volle hoogte zijn voorzien van faiences met handelswaarde van 48,40 euro/m<sup>2</sup> (incl. BTW). De te betegelen oppervlakte in de douche wordt bezet met vochtbestendige cementmortel, alsook een ondergrond uit kerdidoek.



b. In de hal, keuken, berging, toilet :

Vloeren : Keramische vloer met handelswaarde 42,35 euro/m<sup>2</sup> (incl. BTW), niet kleiner dan 40x40 en niet groter dan 60x60, en aangepaste tegelplinten. Vrije keuze uit verschillende kleuren.



c. In de leefruimte en slaapkamers:

Vloeren : Keramische vloer met handelswaarde 42,35 euro/m<sup>2</sup> (incl. BTW) niet kleiner dan 40x40 en niet groter dan 60x60, en aangepaste tegelplinten. Vrije keuze uit verschillende kleuren.

Optioneel kan er gekozen worden voor semi-massief parket met aangepaste houten plinten aan dezelfde handelswaarde.

d. Raamomlijsting en raamtablet :

Ramen worden rondom uitgepleisterd.( zie hoger) De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen of gelijkwaardig.

e. Terras op gelijkvloers : De afwerking van de terrassen gebeurt met een keramische tegel met natuursteen-uitzicht of gelijkwaardige materialen volgens keuze van de architect.

Op gelijkvloers met een handelswaarde van 60,50 euro/m<sup>2</sup> (incl. Btw)

Terras op verdiep 4 : De afwerking van de terrassen gebeurt met een houten vloer. Houtsoort, behandeling, afmeting en textuur te bepalen door architecten dit met

een handelswaarde van 121 euro/m<sup>2</sup> (incl. Btw)

Alle andere terrassen zijn prefab terrassen met een afwerking in uitgewassen beton met lichte granulaten.

3. Schrijnwerken en aluminium (driekamer profiel met thermische onderbreking)
  - a. De ramen worden vervaardigd met aluminium profielen. Een dubbele dichting, een drie- kamersysteem met thermische onderbreking en dubbele beglazing 1.0 (k-waarde) komt de isolatie sterk ten goede. Volgens de EPB vereisten. RAL kleur te bepalen door de architect.
  - b. De ramen op de zuidwestgerichte achtergevel in de Dehemlaan worden voorzien van zonwerende beglazing.
  - c. De ramen aan de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien van inbraak werende beglazing.
  - d. Binnendeuren : deurblad van 211,5 cm, voor geplamuurd klaar om te schilderen, voorzien van stevig hang- en sluitwerk, design deurkrukken in inox met slot en sleutelplaten.
4. Isolatiematerialen
  - a. Wij besteden een bijzondere aandacht aan zowel de thermische alsook aan de akoestische isolatie tegen burenhinder. Het gebouw beantwoordt aan de actuele voorwaarden waaronder de actuele strenge EPB normen en actuele eisen met betrekking tot S en E peil.
  - b. Voorgevel : de buitenmuren worden gevuld met EPS en afgewerkt met siliconeharspleister, PUR + zichtbeton en PUR + alu bekleding of gelijkwaardig

- c. Achtergevel gevuld met EPS en afgewerkt met siliconeharspleister of gelijkwaardig.
- d. De scheidingsmuren worden ontdubbeld en uitgevoerd in metselwerk. De spouw tussen de scheidingsmuren wordt van een 4 cm minerale wol voorzien. Dit alles beantwoordt aan de nieuwe EPB en akoestische normen om een normaal akoestisch wooncomfort te garanderen.
- e. De vloeren zijn isolerend : op de ruwe betonplaat komt een geluidsabsorberende en thermische isolerende laag, bestaande uit een isolerende uitvullaag in gespoten polyurethaan, daarop komt de cement chape en de afwerking.
- f. Alle beglazing is van het type dubbel, k-waarde 1.0 .
- g. De platte daken worden geïsoleerd met stijve isolatiepanelen in polyurethaan.

De overgangen tussen de verschillende bouwdelen worden met de meeste aandacht geconcipeerd en uitgewerkt, zodat de isolatielagen ononderbroken doorlopen. Koudebrug-isolatie wordt voorzien.

## 5. Elektrische installatie

De meters worden geplaatst in afgesloten kasten en ieder appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en automatische zekeringen zijn voorzien.

Per appartement wordt een tweede zekeringskast geplaatst op het appartement zelf.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn gekeurd.

Beschrijving van de installatie : minimaal worden volgende lichtpunten en stopcontacten voorzien:

- a. Living :
  - 1. twee lichtpunten aan plafond
  - 2. zes stopcontacten waarvan twee dubbele

3. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon
- b. Hall :
1. één lichtpunt aan plafond + 1 stopcontact
- c. Keuken :
1. één lichtpunt aan plafond
  2. één lichtpunt boven werkblad
  3. vier stopcontacten waarvan één dubbele
  4. aansluiting elektrische apparatuur
- d. Slaapkamer:
1. één lichtpunt aan plafond
  2. Schakelaar aan bed
  3. drie stopcontacten waarvan één dubbele
  4. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon
- e. Badkamer :
1. één lichtpunt aan plafond
  2. lichtspots en 2 stopcontacten ingebouwd in het voorziene meubilair (waar mogelijk en/of voorzien).
- f. Toilet :
1. één lichtpunt aan plafond
- g. Berging :
1. één lichtpunt aan plafond
  2. vier stopcontacten waarvan twee dubbele
  3. toevoerkabels voor internet en tv via Proximus/Telenet (aansluiting aan te vragen door koper)
  4. toevoerkabels voor internet, digitale tv en kabel-tv via Telenet (aansluiting aan te vragen door koper)
- h. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroom bedelende maatschappijen en het erkend keuringsorganisme.

## 6. De individuele verwarming met aardgas.

- a. Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele en comfortabel te bedienen gasverwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie met hoogrendements condensatieketel is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw.
- b. Regeling via een klokthermostaat:  
Living en keuken : 22°C  
Badkamer : 24°C  
Slaapkamers : 18°C
- c. Standaard wordt een vloerverwarming voorzien in de leefruimten, badkamer, slaapkamers en keuken. Supplementair kan er in de badkamer een handdoekdroger bijbesteld worden.
- d. De trapkokers, gemeenschappelijke hallen en technische lokalen worden niet verwarmd.

## 7. Keukens

- a. Appartementen: Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde (geplaatst) van **9.075,00 € (incl. btw)** voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

## 8. Sanitaire inrichting

- a. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien in : keuken, ligbad-douche en lavabo's (enkel koud water in de berging).
- b. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE), temperatuur bestendig, akoestisch isolerend en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen worden voorzien in speciaal daarvoor voorziene kokers en uitgerust met ontluchtingsleidingen. Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging.

## c. Toestellen (wit) :

- WC type hangtoilet en handwasbakje.
- Ligbad en/of vlakke douchetub met thermostatische kraan.
- Lavabo(s) wordt(en) ingebouwd in meubel, spiegel en mengkraan.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen-meubels bedraagt **4.235,00 € (incl BTW)**



## 9. Ventilatie systeem type D

- a. In de appartementen is, in overeenstemming met de EPB-regelgeving, geopteerd voor een verluchtingssysteem type D. Dit is een elektrisch aangedreven en vraaggestuurd balansventilatiesysteem. Het systeem zuigt de gebruikte en vervuilde lucht centraal af in de vochtige ruimtes (badkamer, berging, keuken, ...) en blaast verse en gereinigde lucht in de droge ruimtes (leefkamer, slaapkamers, ...).
- b. De toevoer en afvoer van lucht gebeurt via ventilatoren in combinatie met regelbare toevoerventielen. De ventilatoren worden in de berging geplaatst. Alle technische leidingen in de berging blijven zichtbaar aan het plafond opgehangen. Ten einde een goede werking van het systeem te garanderen wordt onder de binnendeuren een voldoende grote spleet voorzien om voldoende luchtcirculatie toe te laten.
- c. De warmte van de afgevoerde lucht wordt via een warmtewisselaar opnieuw afgegeven aan de koude ingeblazen lucht. Het thermisch rendement van deze warmtewisselaar bedraagt minstens 90%.
- d. De verse buitenlucht wordt gefilterd door een filter die fijn stof en pollen tegenhoudt. De afgevoerde lucht wordt gefilterd door een grof filter alvorens de warmtewisselaar te kruisen.
- e. Systeem D zorgt voor een maximale energiebesparing en E-peilverlaging. Ventileren enkel waar en wanneer nodig.
- f. Elk appartement beschikt over een individueel systeem.
- g. De architect behoudt zich het recht op verlaagde plafonds in te tekenen in de zones na studie technieken. Dit om eventuele ventilatiekanalen weg te werken.
- h. Voor de individuele cv-ketels wordt een verticale rookafvoer van het CLV-systeem voorzien. Individuele cv-ketels en het ventilatiesysteem worden in de private berging gemonteerd.



## 10: Privatieve kelders

De ruime kelder van minimaal 10m<sup>2</sup> worden uitgerust met een hefboomsysteem voor het ophangen van elektrische fietsen. De trap naar de kelders toe is aangepast met een goot zodoende uw fiets op een gemakkelijke en veilige manier beneden raakt.



Foto: deze afbeelding is indicatief.





### 3. De gemeenschappelijke constructiedelen

Er wordt enkel gebruik gemaakt van traditionele materialen, met moderne technieken en middelen verwerkt.

Het gebouw wordt opgetrokken in kolommen en balken van gewapend beton, staal en in dragende muren van in snelbouwsteen. Andere binnenmuren worden uitgevoerd in invulmetselwerk.

Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk en beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepoetsing of in witte spuitplamuur. De gevels worden afgewerkt met kwalitatieve materialen zoals zichtbeton, siliconeharspleister of aluminium bekleding. De balustrades zijn in helder gelaagd veiligheidsglas, zonder zichtbare staanders.

De vloeren worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten. Dikte en materiaal naargelang ze een dragende of niet-dragende functie hebben. De studie en berekening van deze dragende structuur van het gebouw wordt opgemaakt door een ter zake bevoegd studiebureau. De terrassen worden uitgevoerd in zichtbeton volgens aanduidingen op de plannen. De leuninggen zijn voorzien volgens de huidige veiligheidsnormen. De metalen onderdelen worden behandeld met brand- en roestwerende verf.

De platdakbedekking wordt uitgevoerd in epdm of versterkte roofing door gespecialiseerde vaklui en garanderen een perfecte waterdichtheid.

Alle regenwaterafvoerleidingen worden weggewerkt in de gevel of in de kokers.

## 4. Optiepakketten

### **Keuzepakketten materialen-basisafwerking**

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

Indien de koper een keuzepakket wenst te bestellen, zal hij tijdens de coördinatievergadering een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen keuzepakket bevat.

De koper zal na de coördinatievergadering de keuze krijgen tussen pakketten die bestaan uit vloer, plint, faience, keukenfront, werkblad keuken, badkamerfront. Voor deze keuzepakketten dient geen meerprijs betaald te worden. De koper kiest vooraf een samengesteld pakket. De koper zal de keuze krijgen tussen verschillende pakketten met telkens:

- Keramische bevloering 40/40, 50/50 of 60/60
- Keramische vloertegel van het stroeve type voor in de badkamer met afmeting 50/50 of 60/60
- Keramische muurbetegeling voor douchewanden met afmeting 50/25 of 60/30
- Kleur laminaat werkblad keuken
- Kleur laminaat fronten keuken en badkamer
- ...

## OPTIEPAKKETTEN

De koper zal tijdens de coördinatievergadering de keuze krijgen om één, twee of drie optiepakketten te bestellen bij de door de bouwheer aangeduide aannemers. De optiepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, waardoor de koper voor elk optiepakket zal moeten bijbetalen.

Indien de koper een optiepakket wenst te bestellen, zal hij een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen optiepakket bevat, alsook de meerprijs voor de koper.

De koper zal na de coördinatievergadering geen optiepakketten meer kunnen bestellen. De optiepakketten worden samengesteld door de bouwheer en kunnen niet gewijzigd worden. De afrekening van de optiepakketten gebeurt rechtstreeks tussen de koper en de aannemer.

De koper zal op de coördinatievergadering de keuze krijgen tussen de volgende optiepakketten:

a) Optiepakket vast meubilair:

De ingemaakte kasten zullen geplaatst worden in de hoofdslaapkamer en in de tweede slaapkamer op de door de bouwheer aangeduide plaats. De koper zal kunnen kiezen uit 5 verschillende kleuren voor de kastdeuren. De kastdeuren zullen worden afgewerkt in melanine en zijn geen schilderdeuren. De binnen indeling van de kasten kan niet gewijzigd worden door de koper.

b) Optiepakket kamerhoge binnendeuren:

Keuze voor kamerhoge binnendeuren voorzien in blokkader, scharnier op onzichtbare manier geplaatst.

c) Optiepakket gordijnen:

In functie van de keuze van de architect zal de koper kunnen kiezen uit een vijftal gordijnen die van elkaar zullen verschillen in kleur en materiaal. Het ophangstelsel (schuifstelsel of optrekstelsel) zal bepaald worden door de bouwheer. In dit optiepakket zal voor elk raam van de private appartement een gordijn inbegrepen zijn.

d) Optiepakket vliesbehang en schilderwerk:

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor een vliesbehang dat geplaatst zal worden op alle muren (uitgezonderd deze waarop er keramische tegels voorzien zijn) en op alle plafonds en schilderwerk.

e) Optiepakket insectenhorren

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor het plaatsen van insectenhorren voor de opengaande ramen indien de raamconstructie dit technisch toelaat.

f) Optiepakket screens

De koper kan ervoor kiezen om screens te laten plaatsen op ramen waar dit volgens de EPB-studie niet noodzakelijk is. De kleur van het screendoek wordt bepaald door de architect. Screens zijn niet mogelijk bij ramen tot op plafondhoogte.

g) Optiepakket lichtarmaturen:

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor het leveren en plaatsen van lichtarmaturen volgens het voorstelpakket van de aannemer.

h) Optiepakket parket of parkettegel:

De koper kan ervoor kiezen om in de leefruimtes parket of een parkettegel uit het voorgelegde gamma te laten plaatsen.

i) Optiepakket laadpaal parking

Op vraag van de koper kan bij de parkeerplaats een laadpunt voor elektrische wagen voorzien worden.

j) Optiepakket airco

De koper kan ervoor kiezen om airco-installatie te laten plaatsen voor zover EPB dit kan toelaten en voor zover er in de basisakte een akkoord is om deze te plaatsen op een vooraf bepaald mogelijke positie (bv. Op het dak)

k) Optiepakket gashaard

De koper kan ervoor kiezen om een gashaard te laten plaatsen voor zover het technisch mogelijk, geen hinder voor naastliggende of bovenliggende appartementen veroorzaakt en het visueel geen nadelen teweeg brengt aan de esthetiek van het gebouw.

# **ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

## **1. Wijzigingen van gebruikte materialen**

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of private delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort. Bij het geval van twijfel zal de keuze van de architect gevolgd worden.

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

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

## **2. Erelon van de architect, bouwcoördinator en ingenieur**

De erelonen van de architect, bouwcoördinator en de stabiliteitsingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

## **3. Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de voorlopige oplevering door derden te laten uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer. Indien de koper dit echter wel doet op eigen initiatief zullen alle verbonden kosten niet kunnen verhaald worden op de bouwheer en alle hieruit voortvloeiende lasten en/of schade tevens niet kunnen verhaald worden op bouwheer en architect.

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zullen de uitvoeringstermijn verlengen.

Indien de kopers bepaalde posten (keuken, parket,..) wensen te schrappen of niet te bestellen bij de aannemer(s) aangeduid door de bouwheer zal een minprijs toegekend worden aan de kopers, equivalent met het verschil verminderd met 20%. Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening. Deze minprijs wordt berekend o.b.v. de handelswaarde van de weggevallen post, hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs inclusief BTW.

#### 4. Plannen

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als benaderende afmetingen.

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

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter de in deze bundel beschreven materialen en / of installaties wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid en het algemeen concept te schaden.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de appartementen betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen. Eventueel op de plannen aangeduide meubelen zijn als louter illustratief te beschouwen en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Dit werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

## 5. Aansprakelijkheid

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer. Deze toegang is beperkt tot één plaats bezoek per 3 maanden.

De bouwheer en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en(of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz..

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet

bestaat uit voldoende elastische materialen. De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect of bouwheer. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid.

## 6. Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren per brief of per mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de méérgezinswoning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken, geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden.

Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement.

Bij de voorlopige oplevering van de privatieven dient de koper het saldo (laatste schijf en afrekening) volledig te betalen alvorens hem de sleutels van het appartement zullen worden overhandigd.

De definitieve oplevering geschiedt van rechtswege stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering tenzij een aangetekend schrijven van de koper, vòòr het verlopen van deze termijn, de vastgestelde gebreken vermeldt en dat gedurende 1 maand na datum van dit aangetekend schrijven zonder gevolg wordt gelaten door de bouwheer en/of de architect.

De Panne .../.../2019

Voor akkoord,  
de bouwheer,

Voor akkoord,  
de koper(s)



