

# RESIDENTIE SEABIRD

## VERKOOPSLASTENBOEK



**Bouwplaats:** Kleine Weststraat 1 – Weststraat 20-22  
8370 Blankenberge

**Architect :** Architectenburo Wim Baekelandt  
Kalvekeedijk 147  
8300 Knokke-Heist  
Tel. 0486 / 95 76 19  
[www.architektenburo.be](http://www.architektenburo.be)

**Bouwheer :** Sabijac Bouwteam - groep Jacxsens  
Westkapellesteenweg 10  
8340 Oostkerke-Damme  
Tel.: 050/60 54 87  
[www.jacxsens.be](http://www.jacxsens.be)

---

**DE RESIDENTIE SEABIRD****Ruimte – privacy**

De residentie is gelegen in de Weststraat in Blankenberg, dichtbij de Zeedijk. Gelegen in het centrum, dicht bij het openbaar vervoer en tevens vlot bereikbaar. Ruime standingvolle luxe – nieuwbouwappartementen aan betaalbare prijzen. De appartementen zijn stuk voor stuk voorzien van alle moderne accommodatie en zijn afgewerkt met uiterst duurzame kwaliteitsmaterialen.

De ligging, de ruime en luxueuze opvatting van het plan en de nabijheid van de zee maken dit tot een exclusiviteit aan onze kust.

De promotor maakt er een erezaak van het gebouw op te leveren evenwaardig aan deze exclusieve ligging.

Het gebouw zelf is een voorbeeld: ruim zowel naar leefruimtes als naar terrassen, gezond ademend wegens zijn traditionele manier van bouwen in gebakken aardesteent en voorzien van pleisterwerk, onderhoudsarm door het gebruik van PVC ramen en isolerend door de sterk doorgedreven vloer- wand en gevelisolatie.

Dit concept geeft aan de eigenaars volgende zekerheden:

- Standing:** Standingvolle afwerking van hal en inkom.
- Veiligheid:** Videofoon welke toelaat te observeren zonder zelf gezien te worden.
- Isolatie:** Vloerisolatie conform de wettelijke EPB normen met zwevende chape tegen opvangen van contactgeluiden en warmte-isolatie van buitenmuren.
- Meerwaarde:** De meerwaarde van uw appartement, mede door het concept en de ligging, is zonder twijfel gegarandeerd.

**Wat bieden wij meer:**

- sanbloc-hangwc
- berging in de appartementen
- sanitaire kranen (Ideal Standard of gelijkwaardig: levenslange garantie)
- TV-aansluiting in alle slaapkamers
- vloer over het ganse appartement en laminaat in slaapkamers
- mogelijkheid tot parket in de living, te bespreken met bouwheer
- mogelijkheid tot verandering indeling bij voorverkoop
- trapgedeeltes in Granito bekleding
- standingvolle afgewerkte gemeenschappelijke inkomhal
- afwerking keukens toestellen type AEG of gelijkwaardig
- elektrische lift

## A. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN TECHNISCHE UITRUSTING

Het appartementsgebouw wordt gebouwd met materialen van eerste kwaliteit volgens de regels der kunst die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

1. Grondwerken:

De grondwerken omvatten de uitgravingswerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van funderingen, kelder en riolering.

2. Funderingen:

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en de keuze van het type van funderingen worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau.

3. Riolering:

Wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften en wordt uitgevoerd in grès of PVC.

4. Metselwerk:

De binnenmuren worden uitgevoerd in gebakken aarde, met gipsblokken of silicaatsteen.

5. Gewapend beton:

Elke constructie wat beton betreft, zoals kolommen, lateien enz., worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau zoals onder artikel 2 vermeld. Deze staan tevens in voor de samenstelling van het beton welke dient te worden aangewend.

6. Gevelbekleding:

Wordt uitgevoerd volgens de geveltekening en de daarop vermelde materialen (kleur en textuur te bepalen door de architect).

7. Isolatie:

Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de thermische en akoestische isolatie.

- a) Hydro: alle opgaande muren zullen onder het peil van het gelijkvloers voorzien zijn van een laag roofing of DPC om opstijgend vocht tegen te houden.
- b) Geluid: chapen van het type "zwevende vloer" waarop een cementchape.
- c) Thermisch: spouwmuurisolatie type en dikte voorgeschreven conform EPB wetgeving.

8. Dak:

Het plat dak wordt uitgevoerd met hellingsbeton. Isolatiedikte en type conform EPB wetgeving. Dakdichting met 10-jarige waarborg.

9. Voegwerk:

De zichtbare blijvende muren zullen gevoegd worden met een cementmortel van goede hoedanigheid volgens noodzaak keuze gevelsteen.

10. Blauwe hardsteen:

Hardsteen afkomstig uit éénzelfde geologische etage, mag noch schilfering, noch verwerping vertonen. De horizontale vlakken zijn blauw geslepen.

11. Koperwerken:

Afvoerbuizen, goten en bakgoten uit koper of zink, uitvoering volgens keuze architect.

12. Dakranden:

Conform dakbedekking

13. Estrichvloeren:

Chape zie art. 7b

14. Bepleveringen:

De muren zullen volledig vlak en zuiver afgewerkt worden volgens de regels der kunst. De plafonds worden effen gezet met spuitplamuur. De muren in de traphallen worden uitgevoerd in hard plakwerk en/of spuitplaatser. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de garage worden niet bepleisterd, maar meegaand opgevoegd of glad bekist.

15. Buitenschrijnwerk:

Alle ramen zijn vervaardigd in pvc (kleur en type te bepalen door de architect). De dakvlakramen zijn uit hout, beschermd met een vocht- en schimmelwerende impregnatie en afgewerkt met een witte, UV-bestendige, acrylverf op waterbasis.

16. Tussendeurstukken:

Enkel waar verschillende bevloeringen elkaar raken om hoogteverschillen te overbruggen

17. Glaswerk:

De ruiten zullen een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis. Overall is dubbele isolerende beglazing voorzien met een isolatiewaarde conform de EPB wetgeving.

18. Kokers – afvoerleidingen – verluchtingen.

De verluchting van de badkamers, WC en eventuele douches worden uitgevoerd door middel van een mechanisch verluchtingssysteem (permanente afzuiging) conform de geldende ventilatienorm. De dampkappen in de keukens zijn van het type "reciculeerbaar". Dit alles volgens de bepalende EPB norm.

19. Balustrades:

De balustrades worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium of in gelakte uitvoering, dit volgens de keuze van de architect.

20. Terrassen:

Worden afgewerkt met een tegel op tegel dragers

**21. Lift:**

De elektrische lift zal beantwoorden aan de Belgische normen inzake veiligheid en snelheid. Er zijn metalen brandwerende telescopische deuren voorzien. Signalisatie binnen en buiten de kooi.

**B. BESCHRIJVING EN AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN**

1. Inkomdeur: Standingvol ensemble met deurpomp en deurtrekker.
2. Tussendeur: Inbraakveilig, voorzien van een elektrisch springslot.
3. Brievenbuskastjes: Elk appartement beschikt over een brievenbus. Het brievenbusensemble, samen met het belbord en videocamera, worden geïntegreerd in de interieurinrichting van de gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers
4. Inkom: Afwerking van de inkom evenredig met de standing van het gebouw, volgens plan architect.
5. Gemene delen: Gemeenschappelijke inkomhal en plaatsen voor de lift in slijtvaste keramische tegels, muren voorzien van schilderwerk of spuitwerk. Trapleuning in geschilderd metaal of aluminium. De afgesloten trappen worden uitgevoerd in beton en afgewerkt met granito of dergelijk materiaal.

## C. TECHNISCHE UITRUSTING

### 1. Centrale verwarming:

Er wordt een individuele doorstroom condensatieverwarmingsketel op gas voorzien van het merk Vaillant. Deze zal instaan voor de productie van het warme water alsook voor de verwarming van het appartement. De temperatuur kan geregeld worden via een centrale kamerthermostaat in de leefruimte.

Afvoer van de rookgassen en de aanvoer van de verse lucht gebeuren door middel van een CLV – systeem.

De radiatoren in plaatstaal zijn van het merk Henrad of gelijkwaardig voorzien van een kraan en een purgeerkraantje.

Warmteverdeling per kamer is berekend bij een buitentemperatuur van – 8 ° C

- living en keuken:	21 ° C
- badkamer en /of douche:	24 ° C
- slaapkamer:	18 ° C

### 2. Sanitaire inrichting:

De waterleidingen worden uitgevoerd in polipropyleen, met name Niron.

Voordelen van dit product zijn:

- geen corrosie
- geen verkalking
- thermische dispersie en beperkte condensatie
- bestand tegen vorst
- geschikt om gebruikt te worden in streken met aardbevingsgevaar
- weerstand tegen zwerfstromen
- zeer weinig lastverlies
- geruisloosheid
- lange levensduur
- krasbestendig

Een individuele waterteller wordt geplaatst voor elk appartement volgens plaatselijk reglement van de water bedelende maatschappij. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

### 3. Toestellen:

Alle toestellen zijn in witte kleur.

Volgens intekening op de individuele verkoopplannen.

### 4. Elektriciteit

De hoofdmeters worden geplaatst in een kast in de kelder of in de inkomhal. Ieder appartement krijgt zijn persoonlijke meter waarbij een schakelaar en zekeringen is voorzien.

In elk appartement wordt een zekeringskast geplaatst. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko of gelijkwaardig en zijn Cebec gekeurd.

---

**Beschrijving van de installatie:****Inkomhal (indien aanwezig):**

- 2 lichtpunten plafond dubbele richting
- 1 stopcontact

**Toilet:**

- 1 lichtpunt enkele richting

**Living:**

- 1 lichtpunt eetplaats enkele richting
- 1 lichtpunt zithoek enkele richting
- 6 stopcontacten
- 1 stopcontact T.V. – F.M.
- 1 data aansluiting

**Keuken:**

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven werkblad enkele richting
- stopcontacten voor alle voorziene elektrische inbouwapparaten
- 4 stopcontacten voor losse huishoudapparaten boven het werkvlak

**Berging appartement:**

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact voor de TV distributie
- 1 stopcontact voor de CV ketel
- 1 stopcontact voor de ventilatie
- 1 stopcontact voor de wasmachine
- 1 stopcontact voor de droogkast
- De zekeringskast met de nodige zekeringen

**Nachthal (indien aanwezig)**

- 1 lichtpunt dubbele richting
- 1 stopcontact

**Badkamer:**

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 lichtpunt boven het lavabomeubel voor de spiegelkast
- 2 stopcontacten

**Slaapkamer (s):**

- 1 lichtpunt aan plafond dubbele richting
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact T.V. – F.M.
- 1 data aansluiting

Per appartement wordt 1 buitenlichtpunt voorzien op het terras. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij. De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in de berging. Alle onderdelen zijn in witte kunststof. De installatie bevat geen lusters, ballons of lampen in de private delen.

5. Deuropener – videofoon:

Een volledige installatie voor videofoon verbindt alle appartementen met de inkom van het gebouw. Ieder appartement bevat ook een apparatuur met belknop die het elektrisch slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

6. Telefoon:

Het buizennet voor de aansluiting op de telefoon is voorzien voor ieder appartement, eveneens voeding in de lift.



## D. AFWERKING APPARTEMENTEN

### 1. Bevloering en plinten:

Keramische vloertegels met handelswaarde tot 40,00 euro/m<sup>2</sup>, exclusief btw, formaat 60/60 geresectificeerd.

Keramische plinten met handelswaarde tot 12,5 euro/lm, exclusief btw, in overeenstemming met de vloertegels.

Andere formaten en/of uitvoeringen kunnen aanleiding geven tot meerprijzen voor plaatsing.

Of optie plaatsen van parket in de living, kostprijs te verrekenen volgens gemaakte keuze en handelswaarde. Plaatsing van parket is afhankelijk van de droogtijd chape. Indien de chape niet droog genoeg is voor het plaatsen van het parket, wordt al overgegaan tot de voorlopige oplevering, dit tot en met het plaatsen van het parket in uitgestelde werken.

Voor de slaapkamers:

Laminaat type Quickstep Go, 7 mm, breedte 19 cm, lengte 120 cm met bijhorende plinten. Keuze uit verschillende kleuren.

### 2. Faience:

Verglaasde keramische wandtegels met handelswaarde tot 30,00 euro/m<sup>2</sup>, exclusief btw, formaat 30/60 geresectificeerd.

Andere formaten en/of uitvoeringen kunnen aanleiding geven tot meerprijzen voor plaatsing.

Voorziene oppervlakte van 15m<sup>2</sup>.

### 3. Venstertabletten:

Worden standaard uitgepleisterd.

### 4. Binnenschrijnwerk:

Binnendeuren, type schilderdeuren met inox-kruk.

De inkomdeur is een te schilderen brandwerend deurblad RF 30. Geplaatst in een te schilderen waterbestendige MDF omlijsting model 04/10 en een te schilderen waterbestendig MDF bekleding. Voorzien van een 3 puntsluiting, spionoog, standaard aluminium kruk op de binnen- en buitenzijde.

De deur tussen de inkomhal en de living, indien aangegeven op het plan, is een glasdeur voorzien in een MDF omlijsting.

Ander meubilair zoals ingemaakte kasten of vestiaire kasten zijn niet voorzien, evenals de omkasting van de henco buizen en eventuele transformatoren in de berging.

## 5. Keukens:

Er wordt een volledig afgewerkte en hoogwaardige keuken voorzien door de firma Grando keukens.

De keukens worden standingvol uitgevoerd volgens de detailplannen ter inzage en kunnen nog in overleg met de keukenbouwer worden aangepast.

Het werkblad bestaat uit ABS en kan worden gekozen uit 7 kleuren. Voor de greeploze fronten heeft men keuze uit 10 kleuren.

De keuken is uitgerust met volgende toestellen (AEG of gelijkwaardig) :

- frigo, geïntegreerde inbouwkoelkast met vriesvak
- uitschuifbare recirculatie dampkap van 60 cm
- keramische kookplaat van 60cm
- vaatwasmachine
- combi microgolfoven

De spoelbak en ééngreepsmengkraans is van het merk Franke

Volgende accessoires zijn voorzien: bestekindeling, aluminium opvangmat in de spoelbakkast, handdoekrek, vuilnisemmer, verluchttingsrooster in aluminium.

## 6. Schilderwerken:

Voor de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren, plafonds en voorzijde van de inkomdeuren, houtwerk enz. zijn de nodige schilderwerken voorzien. De privatieven zelf worden niet geschilderd.

## 7. Afwerking garages en bergingen:

De muren worden uitgevoerd in metselwerk opgaand gevoegd, metalen wandstructuur of in beton glad bekist volgens plan architect en ingenieur. De vloer wordt in tegels, cementdallen of gepolierde beton uitgevoerd. Er zijn geen schilderwerken of behangwerken voorzien in de privatieven, kelders enz...

**OPMERKINGEN****1. Plannen**

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding ook door één der partijen rechtvaardigen.

**2. Lastenboek en plannen:**

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

**3. Wijzigingen van gebruikte materialen:**

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk verdwijning van de markt, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

**4. Erelonen van de architect – Coördinatiekosten – Administratiekosten:**

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

**5. Tellers – Taksen – Aansluitingskosten gebouw:**

De aansluitingskosten van het gebouw (elektriciteit – gas – water – enz,...) worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

**6. Werken uitgevoerd door derden:**

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, voor de overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

## **ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### 1. Principe:

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze korte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten.

- De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- De korte technische beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

### 2. Voorlopige en definitieve oplevering:

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. 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 promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning 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 tegenstelbaar 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. De voorlopige oplevering houdt niet alleen de vaststelling in, maar ook de aanvaarding ervan. Hierdoor erkent de koper ook dat er geen zichtbare gebreken zijn of aanvaardt hij deze gebreken voor zover ze aanwezig zouden zijn en heeft hij in geen geval nog een vorderingsrecht dienaangaande.

Dit proces-verbaal zal al 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 aanvaarding van het desbetreffende goed.

### 3. Verkoopprijs

Het appartement wordt verkocht met een niet herzienbare prijs. Materialen of toestellen die niet gekozen zijn worden niet in mindering gebracht. Indien dit zich voordoet in grote bedragen (vb. keuken of sanitaire toestellen) kan de leverancier een schadeloosstelling eisen. Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de koper, worden uitgevoerd, op het debet van zijn rekening komen.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: het post- interventiedossier, het EPB-verslag en het ventilatieverslag, de gemeentelijke bouwtoeslagen, de verlichtingstoestellen en het schilderwerk in de privaat appartementen, de telefooninstallaties, de zonnepanelen, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair, de decoratiewerken, de definitieve aansluiting van de openbare riolering en de algemene aansluitingskosten voor gas, elektriciteit, water en drukverhogingsgroep, distributie, telefoon, fiber to the home, de herstelling van het voetpad, alsook de algemene gezamenlijke tellerverzameling, de keuringskosten elektrische, sanitaire en rioleringsinstallaties, deelname in de 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en de coördinatiekosten in dit verband. De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

#### 4. Wederzijdse verbintenissen van de partijen:

De bouwpromotor is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en vsv van het Burgerlijk Wetboek enerzijds en de basisakte anderzijds. De koper is ertoe 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 gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

#### 5. Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggende "Korte Technische Omschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwijking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, hoofd-, gevel- en balkdragende muren. De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de te zake bevoegde overheid worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf of door derden, werken uit te voeren of laten uitvoeren.

EPB: in geval van afwijking van het wettelijk E-peil heeft de promotor het recht, hetzij bijkomende maatregelen te nemen, hetzij de overeenstemmende boete te betalen. Geen enkele andere schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd. Indien de koper de bestemming van het gekochte goed wijzigt, dan zijn de overeenstemmende gevolgen in het kader van EPB-regelgeving ten laste van de koper.

#### 6. Meerwerken en wijzigingen gevraagd door de kopers

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privaat delen of andere materialen wenst dan deze beschreven in het lastenboek, zal hij deze veranderingen tijdig aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkoper

oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Vooraleer de gewenste wijzigingen uit te voeren, zal de kostprijsberekening door de koper voor akkoord dienen ondertekend te worden. Bij ondertekening voor akkoord door de koper, zal de promotor het volledige bedrag van de meerwerken factureren.

In voorkomend geval zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken.

De promotor kan niet aansprakelijk gesteld worden indien blijkt dat de materialen die door de koper of zijn architect worden gebruikt niet conform blijken te zijn met de geldende wetgeving of indien zou blijken dat deze niet voldoen aan de geldende keuringsnormen. Daarenboven kan de promotor niet langer instaan voor keuringen en/of conformiteitscontroles. Geen enkele schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd.

Indien wijzigingen, aangevraagd door de koper, een negatieve invloed hebben in het kader van de EPB-regelgeving en bijgevolg bijvoorbeeld het vereiste S en E peil niet wordt behaald, dan zijn de eventuele boetes/sancties die daarvan het gevolg zijn ten laste van de koper.

Het is de kopers niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, vóór de voorlopige oplevering. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig aangevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of met de werfplanning in het algemeen) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Dergelijke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en promotor uit het contract kunnen genomen worden.

#### 7. Materialen:

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

#### 8. Plannen:

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn cliënt, de bouwheer. De architect wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare kolommen en balken zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

#### 9. Toegang tot de werf:

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

#### 10. Onderhoud

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het 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 terzake.

De kopers dienen hun privatieven ononderbroken te verwarmen tot een minimum van 16°C.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het hier een nieuwbouw betreft en dat er zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, evenals uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor er lichte barsten kunnen ontstaan waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen gesteld worden. De promotor kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerken ten gevolge van deze zetting.

Indien er zich problemen zouden voordoen die tijdens de voorlopige oplevering niet werden opgemerkt en benoemd, kan de koper na de voorlopige oplevering een werfbezoek en/of technische interventie aanvragen bij de promotor.

Indien het probleem niet valt onder de definitie van verborgen gebreken of het gevolg is van verkeerd onderhoud/gebruik en het verhelpen van het probleem aldus niet ten laste van de promotor valt, dan zullen de gemaakte kosten voor het werfbezoek en/of de technische interventie integraal worden doorgerekend aan de koper.

#### 11. Overdracht van de sleutels:

Bij de voorlopige oplevering worden de sleutels overhandigd aan de nieuwe eigenaar, dit enkel en alleen als alle facturen zijn vereffend.

## 12. Verwerking klantgegevens:

Wanneer diensten door de verkoper-promotor worden geleverd in het kader van de opdracht van een klant, gaat de klant er expliciet mee akkoord dat zijn/haar persoonlijke data kunnen worden gebruikt voor administratieve doeleinden, zoals het aanmaken en bijhouden van een klantendatabase, verzendingen en facturen, en het nakijken van solvabiliteit alsook voor het verstrekken van de diensten waarvoor de verkoper-promotor werd aangesteld. De door de klant opgegeven informatie is noodzakelijk voor het voltooien van de opdracht en de facturatie ervan. Door het geven van een opdracht komen de klantgegevens terecht in het klantenbestand van de verkoper-promotor. De verkoper-promotor zal deze persoonlijke informatie nooit doorgeven aan derde partijen, tenzij dit expliciet toegestaan wordt door de klant of wordt aangevraagd door gerechtelijke autoriteiten of wanneer het wettelijk verplicht is om dat te doen. De klant heeft het recht om zijn/haar persoonlijke informatie aan te passen of te bekijken. Dit kan op het emailadres [info@jacxsens.be](mailto:info@jacxsens.be)

Dit lastenboek met algemene voorwaarden wordt gehecht aan de verkoopovereenkomst om er een essentieel onderdeel van uit te maken en er samen 1 geheel mee te vormen. De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

De Koper  
(handtekening voorafgegaan door eigenhandig  
Geschreven "Gelezen en goedgekeurd")

De verkoper