

Vergunning
VERKOOPOVEREENKOMST
RESIDENTIE DE SPINNAKER
(Wet Breyne verkoop op plan)
100% Voltooiingswaarborg

TUSSEN :

1. De naamloze vennootschap "**DRIEMO**", met zetel te **8870 Izegem, Egaalstraat 1**, ondernemingsnummer **0406.457.615**, en belasting over de toegevoegde waarde nummer **BE 406.457.615**.

- Eigenares van de grond -

2. De naamloze vennootschap **OMNIFLAT**, met maatschappelijke zetel te **8870 Izegem Egaalstraat 1**, ondernemingsnummer **0416.276.785** en BTW-nummer **BE0416.276.785**.

- Bouwheer van de op te richten constructies –

Comparanten sub 1. en 2. hier vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder de **Heer Philippe Driegelinck**

Hierna vermeld als 'de verkopers'

3. **De Heer DE WIT Tom Eduard M** geboren te Wilrijk op 26 oktober 1972 en **Mevrouw DE WEERD Sandra** geboren te Ekeren op 24 juli 1973, wonende te **3140 Keerbergen, Bollostraat 67**, gehuwd onder het wettelijk stelsel.

Hierna vermeld als 'de kopers'

PARTIJEN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

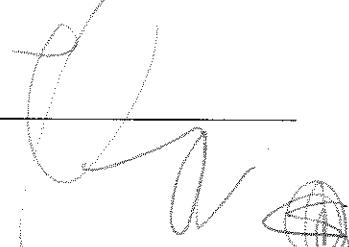
ARTIKEL 1 BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De verkopers verkopen aan de kopers, die aanvaarden, en verbinden er zich toe hen te leveren onder vrijwaring als naar recht voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, hypothek of voorrecht van welke aard ook :

GEMEENTE KOKSIJDE – derde afdeling en GEMEENTE DE PANNE – eerste afdeling

In de residentie genaamd '**DE SPINNAKER**', op te richten op een perceel grond gelegen **Koninklijke Baan 368**, gekend volgens titel en recent kadastral uittreksel onder de **gemeente Koksijde derde afdeling sectie A nummer 0103/G/P0000** voor een oppervlakte van **8 are 61 centiare** en onder de **gemeente De Panne sectie A nummer 1074/P0000** voor een oppervlakte van **19ca²**:

1. Het **appartement** genummerd **GV03** (Prekad Koksijde: A 103 S P0007, Prekad De Panne A 1074 A P0007) De Panne gelegen op de **gelijkvloerse** verdieping, omvattende:



a) In privatiieve en exclusieve eigendom :

Inkom, inkomhall, wc, berging, badkamer, slaapkamer 1 uitgevende op hetzelfde terras als de living, slaapkamer 2 uitgevende op hetzelfde terras als de living, living met open keuken en terrassen
In de kelderverdieping: berging 3 (partitienummer P0010)

b)In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1.200 /10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

2. De garage genummerd '6' (Prekad Koksijde: A 103 S P0020, Prekad De Panne A 1074 A P0020) gelegen in de kelderverdieping, omvattende:

a) In privatiieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke garage met zijn poort

b)In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

109 /10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

ARTIKEL 2 LASTENBOEK & PLANNEN – OVERHEIDSTEGEMOETKOMINGEN, STEDENBOUWKUDNIGE VERGUNNING

Deze overeenkomst heeft als voorwerp de voorschreven eigendom, zowel privatiieve delen als gemene delen, volledig afgewerkt (binnenschilderwerk van de privatiieve delen niet inbegrepen). De bouwwerken zullen worden uitgevoerd door de verkoper-promotor of door de vaklieden door hem aangeduid, volgens de technische beschrijving en de nauwkeurige plannen opgemaakt door **BV STUDIO PLUS ARCHITECTEN** te 8800 Roeselare Brugsesteenweg 63. De stedenbouwkundige vergunning zal daarbij nageleefd worden.

Verkoper wijst de koper op de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvestingspremies en bouwtoelagen te raadplegen op de site www.premiezoeker.be, www.energiesparen.be en www.ode.be

De koper erkent er kennis van te hebben genomen.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde in zitting van 9 april 2018 onder gemeentelijk dossiernummer B/2017/17927; een wijzigende omgevingsvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde in zitting van 18 november 2019 (samenvoeging) en een wijzigende omgevingsvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde (garageverdieping) in zitting van 3 juli 2020 onder dossiernummer OMV-2020037665.

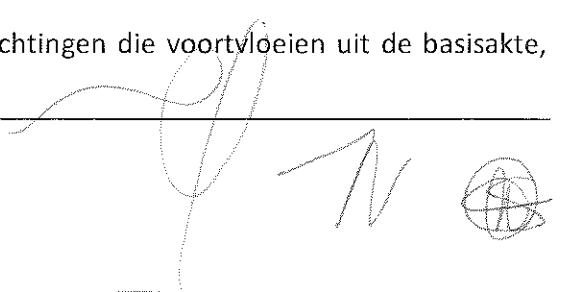
ARTIKEL 3 BASISAKTE, REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN VAN INWENDIGE ORDE

De basisakte van de residentie **DE SPINNAKER** werd verleend voor geassocieerd notaris **Peter De Baets** te Koksijde op 3 september 2020.

Deze akte bevat de beschrijving van de plannen van het gebouw, de beschrijving van de gemene delen, de verdeling der onderhouds- en herstellingswerken, en der gemeenschappelijke lasten, de algemene vergadering der mede-eigenaars, de burgerlijke verantwoordelijkheid en het reglement van inwendige orde.

De koper erkent bij deze het een exemplaar van deze basisakte en reglement van mede-eigendom te hebben ontvangen.

De koper is in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de basisakte,



reglement van mede-eigendom en desgevallend reglement van inwendige orde. Hij moet in alle opzichten de beschikkingen ervan eerbiedigen en er de uitvoering van opleggen aan al zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, ten allen titel en in het bijzonder aan zijn huurder, zonder enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Alle overdragende of verklarende akten van eigendom, genot of andere, huurcontracten inbegrepen, zullen uitdrukkelijk vermelden dat de nieuwe belanghebbenden in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit volgen alsook in die welke volgen uit de beslissingen te nemen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

ARTIKEL 4 DE PRIJS

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor de globale prijs van:

(zegge: [REDACTED]),

exclusief alle kosten, registratierechten en BTW die betrekking hebben op deze overeenkomst, alsook alle erelonen met betrekking tot de authentieke akte en de kosten welke hierin worden vermeld. Deze zijn ten laste van de kopers, die zich ertoe verbinden deze op het eerste verzoek te voldoen. De kopers waarborgen hoofdelijk de betaling van deze prijs.

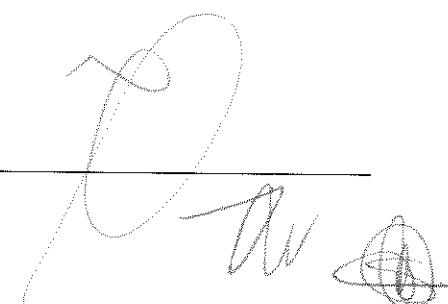
Deze prijs is als volgt opgesplitst:

Appartement met berging	€ [REDACTED]
Grond	€ [REDACTED]
Constructie	€ [REDACTED]
Garage	€ [REDACTED]
Grond	€ [REDACTED]
Constructie	€ [REDACTED]

Deze prijs omvat alle werken, die nodig zijn om een normale bewoonbaarheid van het gebouw mogelijk te maken.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte,
- de kosten van de basisakte (**750 euro + BTW**)
- de BTW op de constructiewaarde van het privatief,
- de kosten voor verwarming van de privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- het schilder- en behangwerk van de privatiële delen;
- de tussenkomst de gemeenschappelijke en privatiële aansluitingskosten van de telefoon, tele-distributie, elektriciteit, water, gas, riolering en/of andere nutsvoorzieningen (**3.600,00 € incl. BTW**)
- alle lasten en taksen waartoe het gebouw kan aanleiding geven
- aanleg van een wervingsfonds voor de syndicus



Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is de verkoper toegelaten de nodige provisies te vorderen bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst of de notariële akte die achteraf verrekend kunnen worden volgens de quotiteiten.

Voor zover bij de ondertekening van de authentieke akte er reeds werken zouden uitgevoerd zijn en deze werken op dat moment eveneens dienen betaald te worden, verklaren en bevestigen de kopers onherroepelijk aan te stellen als architect, gelast met het opmaken van de schriftelijke goedkeuring, welke dient gehecht te worden aan de authentieke akte, de architect van het gebouw zelf, vermeld onder artikel 2.

ARTIKEL 5 PRIJSHERZIENING

De hierboven vermelde prijs is vast en onveranderlijk en niet vatbaar voor herziening.

ARTIKEL 6 DE BETALING VAN DE PRIJS

De prijs is betaalbaar op de volgende wijze:

- Bij de ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van [REDACTED] € ([REDACTED]), ten titel van voorschot op de prijs van de grondwaarde, welke som de verkoper op heden verklaart ontvangen te hebben door middel van overschrijving via rekeningnummer BE15 7370 1001 8830 op naam van DE WIT-DE WEERD op de derdenrekening BE42 7380 2108 1354 van Immo Arcom.

Door de betaling op deze wijze zal de koper zich tot beloop van zijn betaling bevrijden tegenover de verkoper.

Bij het verlijden van de authentieke akte:

De volledige betaling van het grondaandeel, verminderd met het betaalde voorschot

De waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw

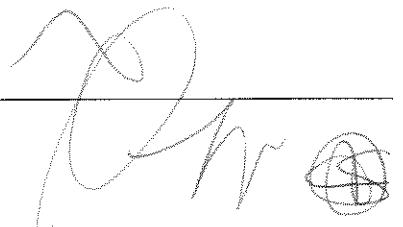
- Het saldo van de prijs is verschuldigd in functie van de vordering der werken en dit volgens de betalingsschijven, verhoogd met de BTW, zoals hieronder vermeld:

- 20% bij plaatsen van de fundering
- 10% bij afdekking garages
- 15% bij afdekking niveau 0
- 15% bij afdekking niveau 1
- 15% bij plaatsing van de dakverdichting
- 10% bij plaatsing buitenschrijnwerk
- 10% bij plaatsing van leidingen elektriciteit en sanitair
- 5% bij voorlopige oplevering

Voormelde betalingsschijven kunnen door elkaar lopen in functie van de vooruitgang der werken.

Kleine gebreken, onvolmaaktheden of tekortkomingen in de bouwwerken zijn geen beletsel tot eisbaarheid van de schijven en kunnen door de koper niet ingeroepen worden om één of meer schijven, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, niet te betalen.

Het saldo van de verkoopprijs zal worden betaald door middel van financiering.



ARTIKEL 7 LAATTIJDIGE BETALING

De facturen zijn betaalbaar **14** dagen na factuurdatum.

Na verloop van deze termijn loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een moratoire intrest van **tien procent per jaar** op het verschuldigd saldo en tot de volledige betaling.

Om ontvankelijk te zijn moeten redenen tot niet-betaling binnen de **acht** dagen na ontvangst van de factuur aangetekend ter kennis van de verkoper gebracht zijn.

Bij wanbetaling zal de verkoper gerechtigd zijn de werken aan het privatief van de in gebreke gebleven koper stop te zetten en de verbreking van de verkoop of de uitvoering ervan te vervolgen, telkens met schadevergoeding in zijn voordeel. Indien de verkoper de ontbinding van de verkoop verkiest zal deze van rechtswege tot stand komen na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploit tot betaling van alle verschuldigde bedragen meer intresten, schadebeding, en kosten (daarin begrepen de kosten van het deurwaardersexploit), waaraan binnen de veertien dagen geen volledig gevolg is gegeven.

Evenzo is de overeenkomst van rechtswege en zonder dat ingebrekestelling of sommatie vereist is, ontbonden door het enkele feit dat de koper in faling verklaard wordt, een gerechtelijk akkoord of uitstel van betaling aanvraagt of indien zijn roerende en/of onroerende goederen geheel of gedeeltelijk door derden in beslag genomen worden.

In alle gevallen van ontbinding van de verkoop zullen de reeds betaalde voorschotten tot beloop van **vijf** procent van de totale verkoopprijs definitief verworven zijn voor de verkoper ten titel van forfaitaire schadeloosstelling.

Het is de koper verboden voorschreven goed te verkopen voor de volledige betaling van de verkoper.

ARTIKEL 8 DE UITVOERINGSTERMIJN

De werken werden aangevat op **4 mei 2020**.

Indien de kopers wijzigingen aanbrengen die door de verkoper van het appartement zijn aanvaard, dan zal de uitvoeringstermijn verlengd worden in functie van de aard en omvang van deze wijzigingen.

De uitvoeringstermijn van de privatiële delen beloopt **450** werkdagen te rekenen vanaf de startdatum van de bouwwerken.

De uitvoeringstermijn van de gemene delen beloopt **500** werkdagen te rekenen vanaf de startdatum van de bouwwerken.

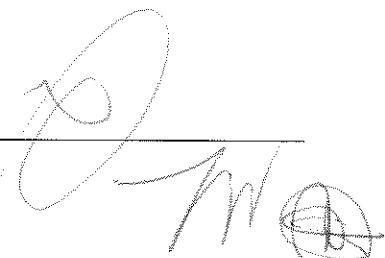
ARTIKEL 9 LAATTIJDIGE UITVOERING

Bij niet-verantwoorde vertraging, te wijten aan verkoper en waardoor het gebruik van het privatief volgens zijn bestemming onmogelijk wordt, zal de verkoper sub 2 na gerechtelijke ingebrekestelling een vertragingsvergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van **20** euro per kalenderdag betalen en dit te rekenen vanaf de datum van het exploit en met uitsluiting van elke andere schadevergoeding.

Volgende gevallen worden uitdrukkelijk aanzien als verzaking aan ieder recht op schadevergoeding wegens laattijdigheid:

1. de inbezitneming van de verkochte goederen door de koper;
2. de weigering van de koper binnen de contractuele termijnen vanaf het verzoek van de verkoper tot de oplevering over te gaan;
3. de ongegronde laattijdige betalingen van de verkoopprijs.

Laattijdige betalingen brengen in ieder geval een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn der werken teweeg.



ARTIKEL 10 OPLEVERING

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de verkoper van de bouwwerken en betekent meteen de start van de tienjarige aansprakelijkheid van het Art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatiële als gemene delen. De voorlopige oplevering is tevens de begindatum van een periode van één jaar waarbinnen de aansprakelijkheid van de promotor voor de lichte verborgen gebreken kan gelden.

ARTIKEL 11 EIGENDOMS- EN RISICO-OVERDRACHT

Door onderhavige verkoop gaan de rechten van de verkopers op de grond en de bestaande opstallen, betreffende het in aanbouw zijnde goed, dadelijk over op de kopers.

De eigendomsoverdracht van de nog te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.

De kopers bekomen het genot of vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering.

De inbezitname van de privatielen en de overhandiging van de sleutels gebeuren slechts na de volledige betaling van de prijs.

ARTIKEL 12 UITVOERING EN WIJZIGINGEN AAN DE WERKEN

De kopers kunnen geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen.

De verkoper van het appartement houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig zou blijken om redenen van artistieke, technische, wettelijke, ethische of economische aard. Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De kopers kunnen enkel wijzigingen aan de privatiële delen laten uitvoeren indien deze vooraf goedgekeurd zijn door de architect en de verkoper van het appartement.

ARTIKEL 13 VERBOD OM DE WONING TE BETREKKEN

De verkoper van het appartement legt aan de kopers een verbod op om de woning te betrekken, noch geheel, noch gedeeltelijk, zolang het saldo van de koopprijs niet volledig betaald is met inbegrip van de eventuele gevraagde meerwerken.

ARTIKEL 14 WAARBORG – VERBOD TOT HYPOTHEKEREN – VERVREEMDINGSVERBOD

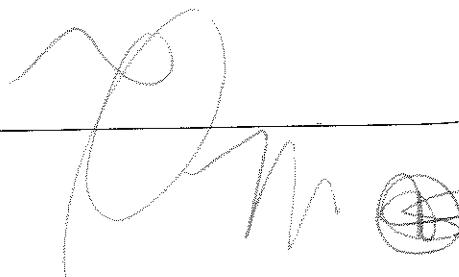
Ingeval van ontslag van ambtshalve inschrijving bij het verlijden van de notariële akte van verkoop, behoudt de verkoper van het appartement zich het recht voor overeenkomstig artikel 36 van de Hypotheekwet, te allen tijde een conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van de betaling van de totale verkoopprijs of het saldo van de verkoopprijs.

De kosten van de inschrijvingen en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de kopers.

De kopers mogen hun eigendom niet vervreemden voor de volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de verkoper van het appartement.

Indien de kopers een lening / financiering aangaan, dan moet de akte van lening / financiering de onherroepelijke delegatie aan de kredietinstelling bevatten om de prijs, in schijven zoals voorzien in artikel 6, rechtstreeks aan de verkoper van het appartement te betalen. De kopers verbinden er zich toe vanaf heden alle nodige schikkingen te treffen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan hun schuldeisers.

Niet eerbiediging van het voorgaande machtigt de verkopers om de ontbinding van deze verkoop te vragen en zonder voorafgaande ingebrekestelling een schadeloosstelling te vragen overeenstemmend met de kosten en gederfde winst die hierdoor voor de verkopers zouden ontstaan.



ARTIKEL 15 PUBLICITEIT

Tijdens de bouwwerken en tot 1 jaar na de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen mogen door de verkopers alle publiciteitsmaterialen geplaatst worden naar eigen goeddunken, echter op zo'n manier dat de kopers er niet door worden gehinderd in hun gebruik of het uitzicht vanuit het gekochte.

ARTIKEL 16 HOOFDELIJKHEID VAN DE KOPERS

Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zowel tussen hen als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtsopvolgers.

ARTIKEL 17 BORGSTELLING (Voltooiingswaarborg)

De verkoper verplicht zich ertoe de nodige zekerheid te stellen zoals voorzien in artikel 12 van de Wet van 3 mei 1993 en dit uiterlijk tegen het verlijden der notariële akte.

ARTIKEL 18 NOTARIELE AKTE

De authentieke verkoopakte zal uiterlijk 2 maanden na het vervullen van de opeisende voorwaarde worden verleden door **BVBA WEST**, geassocieerde notarissen **De Baets/De Kock/De Witte/Castelein, Gulden Vlieslaan 34a, 8670 Koksijde**

Bijgestaan door notaris **Stoop Dirk, Blancefloeraan 1010, 2050 Antwerpen**, die optreedt voor de kopers

Indien de kopers het nalaten de notariële akte te verlijden binnen de hierboven vermelde termijn, dan hebben de verkopers het recht hetzij de verkoop van rechtswege als ontbonden te beschouwen en het reeds betaalde voorschot te behouden als contractuele vergoeding voor de geleden schade ; hetzij de gedwongen uitvoering te eisen en de betaling van een van rechtswege en zonder ingebrekestelling vastgestelde contractuele interest van 1 % per maand, te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van onderhavige overeenkomst tot de datum van het verlijden van de akte, elke begonnen maand wordt als een volledige maand aangerekend.

ARTIKEL 19 INROEPEN VAN DE NIETIGHEID

DE OPDRACHTGEVER HEEFT RECHT OM DE NIETIGHEID VAN DE OVEREENKOMST OF DE NIETIGHEID VAN EEN MET DE WET STRIJDIGE BEDING IN TE ROEPEN BIJ NIET_NAKOMING VAN DE BEPALINGEN OF VAN KRACHTENS ARTIKELEN 7 EN 12 VAN DE WET VAN 9 JULI 1971 (GEWIJZIGD BIJ WET VAN 1993), DIE HIerna VOLLEDIG ZIJN HERNOMEN.

“Artikel 7

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

- a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;*
- b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden; of de overeenkomst onder opeisende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning er zich toe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en de voorwaarden ervan binnen de maand na ontvangst van de kennisgeving van beslissing nopens de bouwaanvraag.*
- b bis) vermelden of de koper of de opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opeisende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opeisende voorwaarde*



kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst.

- c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de private en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;*
 - d) als bijlage de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop deze overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd, moeten uitdrukkelijk vermeld worden, evenals of en onder welke voorwaarden hiervan eventueel kan worden afgeweken. Deze plannen dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden.*
 - e) de totale prijs voor het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.*
 - e bis) Het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen.*
 - f) de aanvangsdatum van de werken, de vergoeding wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft, overeenstemmen;*
 - g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;*
 - h) de erkennung van partijen bevatten dat zij sedert 15 dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.*
-

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of de opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van het met de wet strijdig beding in te roepen bij niet nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden;"

"Artikel 12

Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de wet van 20 maart 1991 houdende de erkennung der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede van de wijze waarop ze wordt gedeponeerd of bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van 20 maart niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, hetzij bij ontbinding van het contract wegens niet voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27,5 van de Hypotheekwet."



ARTIKEL 20 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

De partijen verklaren dat de **Gemeente Koksijde** en de **gemeente De Panne** beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De verkoper informeert de koper onder meer het volgende:

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister als volgt is: **woongebied (Gewestplan Veurne Westkust** (gunstig door Koning op 6/12/1976)
- dat voor het goed omgevingsvergunningen werden afgeleverd zoals hiervoor bepaald
- dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomst artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 of een andere in de zaak gewezen beslissing.
- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.
- dat het voorschreven goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd door de **Gemeente Koksijde** op **23 maart 2020** en door de **gemeente De panne** op **17 maart 2020**. Koper erkent een kopie van deze stedenbouwkundige uittreksels te hebben ontvangen.

De verkopers verklaren verder voor alle door hen opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben verkregen en dat er geen overtredingen werden vastgesteld.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de goederen waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

ARTIKEL 21 BODEMDECREEET

In het licht van het Decreet van de Vlaamse Raad van zeventien oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, gewijzigd bij Decreet van eenentwintig december tweeduizend en zeven, werd aan OVAM het bodemattest gevraagd.

De inhoud van deze bodemattesten, afgeleverd door OVAM op **13 maart 2020** luidt telkens letterlijk als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest *Ga ervan uit dat dit het tekstje staat als de attesten in orde zijn.*

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. BIJCOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksaanwijzingen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten".

De verkopers verklaren verder met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.



Voor zover voorgaande verklaring door de verkopers te goeder trouw aangelegd werd, dient de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich te nemen en zullen de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

ARTIKEL 22 WATERPARAGRAAF

In navolging van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen deelt de verkoper de koper mede dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het K.B. van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

In navolging van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003, deelt de verkoper de koper mede dat het bij deze verkochte goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone

Daarenboven verklaart de verkoper dat bij zijn weten het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

ARTIKEL 23 ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

ARTIKEL 24 POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier bevat de noodzakelijke technische gegevens en nuttige elementen van de uitgevoerde werken, om de veiligheid te waarborgen van diegene die toekomstige werken uitvoert. Dit postinterventiedossier zal worden opgedeeld in enerzijds een gedeelte dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouwcomplex en anderzijds in gedeelten die betrekking hebben op de privatiële delen in het gebouwcomplex.

De bouwheer verbindt er zich toe in de periode binnen de 6 maand na de voorlopige oplevering van elke privatiële kavel aan de nieuwe eigenaar het gedeelte te overhandigen van dit postinterventiedossier dat op de desbetreffende privatiële kavels betrekking heeft. De nieuwe eigenaar dient dat deel van het postinterventiedossier zelf te bewaren, tijdens de uitvoering van nieuwe werken aan te vullen met de elementen die voor de uitvoering van latere werkzaamheden aan het bouwwerk van belang kunnen zijn, ter beschikking te stellen van elke persoon die latere werken aan het bouwwerk kan laten uitvoeren zoals bijvoorbeeld een handelshuurder, en, bij latere overdracht van de privatiële kavel, mee over te dragen aan de nieuwe verkrijger van de privatiële kavel.

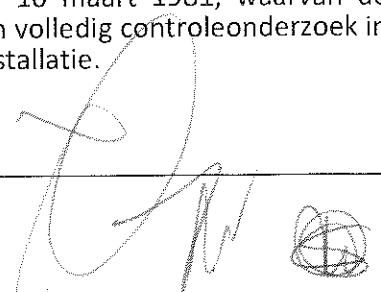
Het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen zal door de bouwheer niet mee worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar van een privatiële kavel, doch zal ter beschikking worden gesteld van de syndicus van het gebouw, aan wie de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars inzake dat gedeelte van het postinterventiedossier wordt toevertrouwd.

ARTIKEL 25 EPB-ATTEST

Het EPB dossier wordt bijgehouden door de syndicus van het gebouw en is beschikbaar om op eigen kosten gekopieerd te worden door de mede-eigenaars. Per appartement wordt het EPC-attest overgemaakt.

ARTIKEL 26 KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie conform artikel 270 het voorwerp zal zijn van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.



De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na de eerste ingebruikname of laatste keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

De verkoper verklaart dat hij de keuring uiterlijk samen met het postinterventiedossier aan de koper zal overhandigen.

ARTIKEL 27 BEVOEGDHEID VAN DE RECHTBANKEN

Alle geschillen waartoe deze overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheden van de Rechtbanken van West-Vlaanderen.

ARTIKEL 28 BEKOMEN VAN EEN FINANCIERING

De koper maakt onderhavige overeenkomst **WEL** afhankelijk van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering binnen de **15** werkdagen vanaf heden, ten bedrage van **██████████** **EURO**. Bij het niet verkrijgen van de gevraagde financiering dient door de gecontracteerde bankinstelling een bewijs van weigering worden geleverd.

De opschortende voorwaarde wordt geacht in vervulling te zijn gegaan wanneer de koper niet bij aangetekende brief verzonden uiterlijk op de laatste dag van deze termijn aan de verkoper van de constructies liet weten geen dergelijke financiering te kunnen krijgen.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

PRINCIPE

De privatieën worden verkocht volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben. (*De individuele verkoopplannen hebben voorrang op de plannen van de bouwvergunning - Het lastenboek heeft voorrang op bouwvergunning Eventuele meubelen op de plannen zijn slechts illustratief*)

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 gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- de notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

OPPERVLAKTE

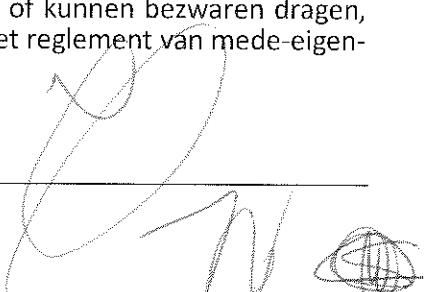
Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond, al overtrof het ook **één/-twintigste** deel blijft ten voordele of ten nadele van de kopers, die uit dien hoofde geen verhaal zullen hebben tegen de verkoper.

VRIJ EN ONBELAST - ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkoop gescheert onder alle vrijwaring als naar recht en voor vrij van alle hypotheken, inschrijvingen en belemmeringen welke ook, met alle heersende en lijdende, zichtbare en verborgen, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten begunstigen of belasten, alsmede de rechten en de verplichtingen en specifieke erfdienstbaarheden nader omschreven in de basisakte.

LASTEN EN TAKSEN

De kopers moeten alle belastingen en taksen, die de goederen bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks gesloten.



KADASTRALE GEGEVENS

De kadastrale gegevens in deze overeenkomst vermeld, worden niet gewaarborgd en worden enkel ten titel van inlichting gegeven.

TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan 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 verzekерingsvoorwaarden.

Het betreden van de werf gebeurt op eigen risico, zowel voor de kopers als voor hun vertegenwoordigers. De verkoper van het appartement kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele schade of voor lichamelijk letsel dat wordt opgelopen door het betreden van de werf.

PLANNEN EN TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn indicatief. De kleine verschillen in minder of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

WIJZIGINGEN

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in deze beschrijving aangegeven zijn.

Alle materialen worden gekozen om het gebouw als stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie. Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe voordoen om wel bepaalde economische en commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken, enz.. Verdere wijziging in meer of min geven geen enkel recht tot schadevergoeding aan iedere partij.

WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPERS

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

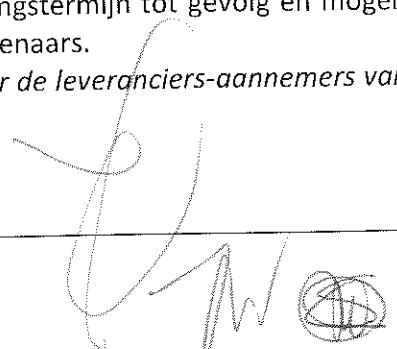
Om reden van goede coördinatie en afwerking wensen wij de kopers te informeren dat alle uit te voeren werkzaamheden of leveringen dienen te gebeuren door de zorgen van de bouwheer of de door haar aangestelde aannemer.

Alle prijzen voorkomend in het artikel "afwerking" zijn Btw inbegrepen.

De leveringen van materialen kunnen gebeuren volgens de wensen van de kopers, voor zover de materialen afkomstig zijn van dezelfde leveranciers.

Iedere wijziging door de koper heeft een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg en mogen geen vertraging meebrengen voor de bouwwerken van de andere eigenaars.

De meerwerken zullen direct aan de kopers aangerekend worden door de leveranciers-aannemers van de geleverde goederen.



OPLEVERING

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de verkoper van de bouwwerken en betekent meteen de start van de tienjarige aansprakelijkheid van het Art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatiële als gemene delen. De voorlopige oplevering is tevens de begindatum van een periode van één jaar waarbinnen de aansprakelijkheid van de promotor voor de lichte verborgen gebreken kan gelden.

In toepassing met de Woningbouwwet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig, zoals gewijzigd door de Wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig zullen de niet afgewerkte goederen verkocht worden met toepassing van onder meer de volgende voorwaarden:

1. voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn (met uitzondering van de schilderwerken en tuinaanleg die pas zullen worden uitgevoerd na de ingebruikname van de residentie om schade te beperken ten gevolge van verhuizingen), niet-tegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in. De koper sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit na de voorlopige oplevering.

1.1. voorlopige oplevering van de privatiële delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor-verkoper en/of de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten zijn begrepen in de verkoopprijs.

De koper heeft het recht om op zijn kosten zelf een architect aan te huren om hem bij te staan bij de voorlopige oplevering.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de promotor-verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Het privatief moet ter beschikking van de koper gesteld worden binnen de termijn, hiervoor voorzien in de respectievelijke verkoopakten.

Met ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkochte privatief voldoende afgewerkt is om overeenkomstig zijn bestemming te kunnen worden gebruikt.

De overeengekomen afwerkingstermijn is gebaseerd op een normale en vlotte uitvoering der werken volgens de opgemaakte plannen.

Derhalve wordt deze termijn van rechtswege verlengd in volgende gevallen:

1. wanneer de koper bijkomende of veranderingswerken aan zijn privatieven verlangt;
 2. bij laattijdige keuze van de afwerkingsmaterialen door de koper;
 3. bij vertraging opgelopen door overmacht, waarmee alle factoren worden bedoeld, die zich voordoen buiten de wil van de verkoper om, zoals: staking, oorlog, publieke of sociale onrusten, vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, werkonderbrekingen die aan de kust tijdens het seizoen algemeen opgelegd worden, regen- en vorstperiodes.
 4. Indien gelijkwaardige materialen bij andere leveranciers moeten worden gezocht omdat deze niet meer voorradig zijn.

Deze opsomming is niet limitatief.

In elk van deze gevallen wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de verloren werkdagen, vermeerderd met een minimum van **vijf** dagen per incident wegens desorganisatie van de werf.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betrekt of gebruikt voor de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden :

- 1) indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat
- 2) en indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de promotor hem bij aangetekend schrijven heeft betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit schrijven om tot de oplevering over te gaan.

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privatief, voor de volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privatiële delen.

Onder bezit dien verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of andere werken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de promotor of zijn volmachtbehebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privatief en neemt ten zijne laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privatiële hinderen of beletten.

Bij eventuele tekortkomingen, vastgesteld bij de voorlopige oplevering, verplichten de kopers zich er toe bij het eerste verzoek, toegang te verlenen of op hun verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat een sleutel van het privatief beschikbaar is op de zetel van de mede-eigendom, zodat de desbetreffende onderaannemers toegang hebben tot het privatief om aan deze eventuele tekortkomingen te verhelpen. Bij weigering van de toegang door de koper mag de verkoper, na schriftelijke aanmaning om toegang te verlenen en na verder weigering tot toegang door de koper, er van uit gaan dat de eventuele tekortkoming als zijnde onbestaande of verholpen is.

1.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

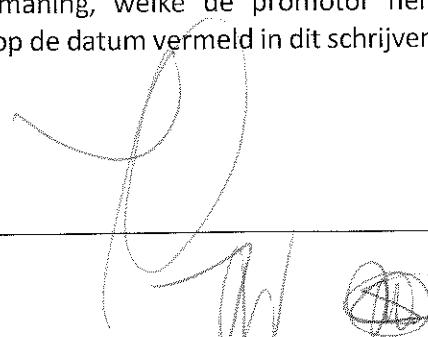
De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect enerzijds en de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus anderzijds, die hiervoor onherroepelijk volmacht krijgen om op te treden in naam van en als afgevaardigden en gevormigden van al de mede-eigenaars.

Alleen een geschreven en tegensprekende akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De Vereniging van mede-eigenaars wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van de gemene delen te aanvaarden:

- 1) indien deze het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat
- 2) en indien de vertegenwoordigers van de vereniging van mede-eigenaars (voorzitter van de algemene vergadering en syndicus) binnen de twee maanden na aanmaning, welke de promotor hen bij aangetekend schrijven heeft betekend, verzuimen te verschijnen op de datum vermeld in dit schrijven om tot de oplevering over te gaan.

2. definitieve oplevering



2.1. De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te gescheiden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de promotor-verkoper en de architect enerzijds en de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus anderzijds, die optreden als afgevaardigden en gevormd van de mede-eigenaars. Alleen een geschreven en tegensprekende akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De Vereniging van Mede-eigenaars wordt eveneens geacht de definitieve oplevering van de gemene delen te aanvaarden:

- 1) indien deze het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten gescheiden zonder gevolg laat
- 2) en indien de vertegenwoordigers van de vereniging van mede-eigenaars (voorzitter algemene vergadering en syndicus) binnen de 3 maanden na aanmaning, welke de promotor hen bij aangetekend schrijven heeft betekend, verzuimen te verschijnen op de datum vermeld in dit schrijven om tot de oplevering over te gaan.

2.2. de definitieve oplevering van de privé-delen of kavels

De definitieve oplevering van de kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te gescheiden.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor – in geval van verkoop onder de Wet Breyne - begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering. Na deze periode van tien jaar zal de promotor ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met betrekking op alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw kan vertonen.

Het onderhoud van alle plastische voegen (door normale zettingen of slijtage) vallen niet onder de tienjarige aansprakelijkheid (vb voegen van bad, douche, plinten, buitenschijnwerk, borstweringen, ...).

ERELOON ARCHITECT

Het erloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit erloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

De méérprestaties van de architect zullen afzonderlijk aangerekend worden.

WERKEN IN MEER

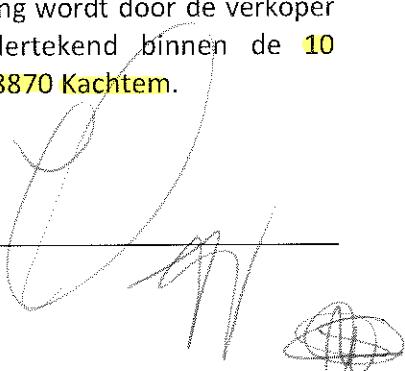
Alle supplementaire werken die, op schriftelijke vraag van de kopers, worden uitgevoerd, zullen op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatiële delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenboek, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord.

Bij eventuele wijzigingen of extra afwerking bovenop de standaard afwerking wordt door de verkoper steeds afzonderlijke offertes opgemaakt. Deze offertes dienen ondertekend binnen de **10** kalenderdagen teruggestuurd te worden aan **Omniflat nv, Egaalstraat 1 te 8870 Kachtem**.

De meerwerken zijn betaalbaar als volgt:

- **50 % van het bedrag bij bestelling,**



- de andere 50 % "na afwerking"

Indien de verkoper binnen de **10** kalenderdagen niet in het bezit is van deze ondertekende offertes gaat deze ervan uit dat de koper vooralsnog opteert voor de standaardafwerking of wordt de staat van bevinding of voorlopige oplevering uitgesteld naar een door de verkoper nog te bepalen latere datum in plaats van de vooropgestelde datum (werkdagen).

De meerwerken dienen behoudens uitdrukkelijk akkoord van de verkoper sub 2 steeds bij de door haar aangestelde onderaannemers te worden besteld. De verkoper brengt zijn eventueel akkoord schriftelijk ter kennis van de aanvrager.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen is, gelden volgende beginselen:

1. het opmaken van plannen voor de veranderingen gebeurt voor rekening van de koper;
2. alleen de verkoper is bevoegd om de wijzigingen uit te voeren of te laten uitvoeren;
3. de eventuele bijkomende administratie- en coördinatiekosten voor deze meerwerken zijn ten koste van de koper.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken en de eventuele opgelopen vertragingen in de vordering van de andere werkzaamheden ten gevolge deze supplementaire werken.

INBEZITNEMING

De koper ontzegt zich het recht bezit te nemen van zijn privatieën voor de algehele betaling van de koopsom.(en de voorlopige oplevering van de privatieën)

Wordt aanzien als inbezitneming of vraag daartoe, het vragen of opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van versiering- of binnenschilderwerken of andere werken.

De verkoper van zijn kant heeft het recht de werken stop te zetten voor de privatiële gedeelten van de koper die niet stipt tot betaling overgaat.

Indien het appartement betrokken wordt zonder betaling van de volledige prijs, zal dit saldo van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met **tien** procent 's jaars en zal de toevoer van verwarming, water en gas en alle andere ntsvoorzieningen afgesneden worden zonder verhaal of schadeloosstelling van de koper of huurder.

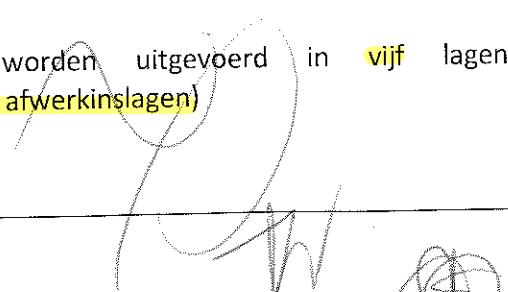
AANSLUITING OP NUTSVOORZIENINGEN

De verkoper sub 2 kan vanaf heden alle aansluitingen op de ntsvoorzieningen realiseren zo zij dit nodig acht, bijvoorbeeld aansluiting van verwarming en elektriciteit voor de afwerking van het appartement; alsook aansluiting water, elektriciteit, gas, telenet, proximus, ... De kosten van abonnement en verbruik zijn steeds ten laste van de koper vanaf de verkoops- of ruilovereenkomst. Hetzelfde geldt voor de aansluiting van ntsvoorzieningen op de gemene delen. Deze kosten worden dan verrekend onder de mede-eigenaars.

SCHILDERWERKEN - DECORATIEWERKEN

Volgende schilderwerken en decoratiewerken zijn initieel lastens de bouwpromotor:

- Schilderwerken van de centrale inkommen en lifthallen, alsmede bescherming lift, definitieve verlichtingsarmaturen, pictogrammen, infoborden,...
- Schilderwerken van de gevelstenen, welke worden uitgevoerd in **vijf** lagen (antimoslaag/hechtingslaag/elastiche grondlaag/ twee afwerkingslagen)



- Schilderwerken van het buitenschrijnwerk, oversteken en overige planchetbekledingen welke worden uitgevoerd in een grondlaag en kleurlaag. De definitieve afwerkingslagen zijn aan te brengen op kosten van de gemeenschap en de uitvoering zal bepaald worden op de eerste algemene vergadering. Indien de bouwpromotor het noodzakelijk acht, kan hij beslissen om deze eindlagen vroeger aan te brengen.

Deze schilderwerken vallen niet onder de tienjarige aansprakelijkheid.

Alle andere buitenschilderwerken zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Desbetreffende werken die het normale gebruik van de gemene delen niet belemmeren kunnen de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen niet beletten.

BEPLEISTERING

De bepleistering wordt vlak en schilderklaar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). De koper neemt er nota van dat het optreden van sommige scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling schilder- of behangwerk, ... kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer/verkoper.

VENTILATIESYSTEEM

Het ventilatiesysteem wordt afgeregeld bij de indienststelling. Om de goede werking van deze ventilatie niet te belemmeren mogen de eigenaars en bewoners van de appartementen hieraan geen wijzigingen uitvoeren.

KEUKENTOESTELLEN

De garantieperiode van 2 jaar voor de keukentoestellen gaat in vanaf de plaatsing van de keuken door de desbetreffende keukenbouwer/onderaannemer.

OPPERVLAKTE VAN HET PRIVATIEF

De opgegeven vierkante meters zoals aangeduid op de respectievelijke plannen mogen met 1/10^{de} afwijken van de effectieve oppervlakte zonder dat dit aanleiding geeft tot enige vergoeding.

LASTENBOEK – UITVOERINGSPLANNEN

Individuele uitvoeringsplannen worden aan de verkoopsovereenkomst gehecht en hebben voorrang op de plannen van de bouwvergunning

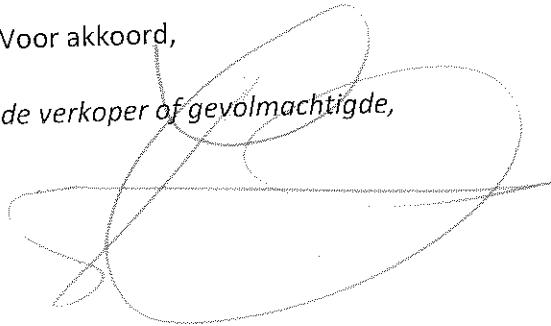
Het lastenboek van de bouwpromotor heeft voorrang op de bouwvergunning.

Opgemaakt te Oostduinkerke in 3 exemplaren op 13/03/2021,

Alle partijen verklaren 1 (één) ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor akkoord,

de verkoper of gevólmachtigde,



Voor akkoord,

Voor akkoord, de koper,

