

**Algemeen Lastenboek**  
**Commerciële ruimtes van residentie**  
**AFRA - MERKSPLAS**

# RESIDENTIE AFRA MERKSPLAS

## Voorwoord

Beste klant,

Ieder succesvol bouwproject begint bij het streven naar perfectie en heldere communicatie. Daar zijn we bij ATV INVEST GROUP van overtuigd. Als ervaren promotor willen we u dan ook tot in detail inzicht bieden in uw project.

In dit Algemeen Lastenboek vindt u alle informatie met betrekking tot de uit te voeren ruwbouwwerken en afwerkingen. Zo krijgt u een duidelijk zicht op de verschillende elementen die zullen leiden tot het gewenste eindresultaat: een luxueuze, degelijk gebouwde casco handelsruimten in een gezellige en karaktervolle omgeving.-

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u met plezier verder. En we zorgen er graag voor dat u binnenkort kan thuiskomen in stijl.

Met vriendelijke groeten,

Luc Thollebeek



# 1. Afbraak en voorbereiding van de werken

## 1.1. Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning. De volledige werfinrichting wordt georganiseerd door de bouwheer, die eveneens verantwoordelijk is voor de inname van een gedeelte van de openbare weg en signalisatie.

De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals palletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

## 1.2. Inplanting

De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

## 1.3. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie en straatriolering zijn ten laste van de koper. Kosten die hieraan verbonden zijn zullen integraal worden doorgerekend aan de koper mits een extra werkingskost voor coördinatie en administratie van 10%. De betaling van deze kosten zal gebeuren in 2 fasen: een eerste provisie van 2.500€ bij het onder dak brengen van het gebouw en een saldoafrekening bij voorlopige oplevering. Voor de handelsruimten zullen de kopers instaan voor de afwerking van de nutsvoorzieningen bij voltooiing van de afwerking die in eigen beheer uitgevoerd wordt.

# 2. Ondergrondse ruwbouwwerken

## 2.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken, volgens de plannen, voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingenop diepte en breedte volgens stabiliteitsstudie zijn diep genoeg om het aanleggen van sleuven, rioleringen, toezichtspuiten en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. Voor het starten van de uitgravingen wordt er een bodemanalyse gedaan. De gronden afkomstig vanuitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd volgens de geldende milieuriichtlijnen.

## 2.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien volgens het AREI.

## 2.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit. De architectuurplannen zijn bijgevolg uitsluitend indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen hieromtrent. De ondergrondse buitenmuren worden naar keuze van de bouwheer uitgevoerd in vlak beton, palenwanden of metselwerk in betonblokken met waterdichte bezetting, volgens richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit.

## 2.4. Ondergronds metselwerk

De binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken, achter de hand gevoegd.

## 2.5. Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, Y-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzers en/of aluminium deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput.

# 3. Bovengrondse ruwbouwwerken

## 3.1. Gewapend beton en profielstaal

Alle gewapende betonnen balken, kolommen, wanden, vloerplaten, trapsleden en profielstaal worden uitgevoerd overeenkomstig de Belgische norm NBN en onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot-formaat-platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels. De koudebruggen worden onderbroken en geïsoleerd met isolatieplaten waar nodig. Het profielstaal krijgt een bescherming met een roestwerende en brandwerende primer.

## 3.2. Bovengronds metselwerk

In alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers wordt een waterkerende folie of roofing tegen opstijgend vocht geplaatst. De binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen, betonblokken, gipsblokken, silicasteen of gelijkwaardig bepaald door de bouwheer.

## 3.3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De samenstelling van de gevels is als volgt: dragend binnenspouwblad + spouwisolatie (volgens EPB-studie) + luchtspouw + gevelbekleding. Het type gevelbekleding, verband en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect en de bouwheer. Het gevelmetselwerk wordt achteraf gevoegd en/of opgekit, afhankelijk van de materiaalkeuze.

Alle 3D beelden van het project geven slechts een indicatie van het eindresultaat.

## 3.4. Dakwerken

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapendbeton zal een uitvulling aangebracht worden ten einde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, dakisolatie (volgens EPB-studie) en daarop de nodige dichtingslagen.

De zichtbare regen-afvoeren en dakranden worden uitgevoerd in geprepateerde zink, gemoffeld of geanodiseerd aluminium.

Alle platte daken zijn maximaal voorzien van extensieve groendaken volgens studie en de opgelegde voorschriften. De dichting van de groendaken zal gebeuren met met een wortelwerende dichtingslaag, type SBS-bitumen of gelijkwaardig.

Delen van het platte dak zijn voorbehouden voor de montage van de zonnepanelen en de warmtewisselaars. Deze worden in de kern van deze daken geplaatst zodat deze zo minimaal als mogelijk zichtbaar zijn vanuit de lagere verdiepingen.

## 3.5. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium type 'isolerende meerkamer - profielen' volgens de normen van de EPB-studie. De keuze van merk en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect en bouwheer.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht af tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichting-strips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden, welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Afhankelijk van de plaats en positie van de ramen worden aluminium of geschuurde arduinen raamdorpels voorzien.

Alle beglazing in het buitenschrijnwerk van de privatieve delen is uit te voeren in isolerend glas met een U-waarde zoals bepaald in de EPB-voorstudie. Doch steeds met een minimale waarde van maximaal 1,0W/m<sup>2</sup>K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m<sup>2</sup>. Gelaagd glas in het buitenschrijnwerk wordt voorzien waar de Europese en Belgische norm dit oplegt.

De ondergrondse parking zal worden afgesloten met een automatische sectionaalpoort. Dit is de bestaande inrit en poort van fase 1 van het project.

### 3.6. Terrassen

De terrassen van de commerciële ruimten zullen worden uitgevoerd in tegels, al dan niet op tegel dragers.

Om constructief en bouwkundige redenen zal het toetreden tot het terras dienen te gebeuren met een opstap.

De terrasleuningen worden voorzien in spijlen. Er worden ook terrasafscheidings voorzien waar nodig.

Dakranden en muurkappen worden, naargelang de toepassing, uitgevoerd in gemoffeld aluminium of gekleurde zink.

De plafonds van de terrassen zijn uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton.

De keuze van deze materialen zal bepaald worden door de leidinggevende architect en bouwheer.

## 4. Afwerking van de gemene delen

### 4.1. Gemeenschappelijke inkomhal en traphallen

De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

#### 4.1.1. Vloer- en trapafwerking (betonnen trap)

In de inkomhal en de gemene delen wordt een afwerking voorzien van keramische vloertegels met een trapbekleding in hetzelfde materiaal of een gelijkwaardig alternatief naar keuze van de architect en de bouwheer.

Tevens wordt er een matkader met vloermat voorzien bij de inkomdeur op het gelijkvloers.

De betonnen trappen naar de ondergrondse verdieping zijn in prefabbeton. Materiaalkeuze en kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect en bouwheer.

#### 4.1.2. Wandafwerking

De bepleisterde wanden worden uitgevlakt en geschilderd. Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van een eindlaag acrylverf.

De wanden naar de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in zichtmetselwerk of zichtbeton. Gedeelten van de inkomhal kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal om een esthetisch effect te bekomen, dit volgens de keuze en detaillering van de architect en bouwheer.

#### 4.1.3. Plafondafwerking

De bepleisterde plafonds in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd. Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van een eindlaag acrylverf.

#### 4.1.4. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de handelsruimten, dewelke toegang verlenen vanuit de trappenhal, zijn vlakke afgewerkte deuren, voorzien van een cilinderslot en kwalitatief deurbeslag met driepuntsluiting. Deze deuren hebben een brandweerstand van EI1 30. Deze inkomdeuren worden langs beide zijden geschilderd.

Inbraakwerende deuren worden in optie aangeboden, mits verrekening.

### 4.2. Parkingplaatsen en kelders

#### 4.2.1. Vloerafwerking

De vloerplaat in de ondergrondse parking wordt uitgevoerd in waterdichte gladde gepolierde beton, betergekend als "industrievloer". Om constructieve redenen kunnen er uitzettingsvoegen worden aangebracht. Eventuele onvolkomenheden in de polyvloer kunnen voorkomen, bijvoorbeeld het voorkomen van restanten van ankerpunten, schoren, vlekken, enzovoort.

Krimpscheuren kunnen voorkomen en zijn volledig constructief aanvaardbaar en hebben geen invloed op de waterdichtheid van de keldervloer.

#### 4.2.2. Wand - en plafondafwerking

Alle wanden in de nieuwe ondergrondse parking worden afgewerkt in beton of in zichtbaar blijvend betonmetselwerk, achter de hand gevoegd.

De plafonds worden uitgevoerd in gladde welfsels. De naden van deze welfsels worden volgende de regels van goed vakmanschap gedicht.

#### 4.2.3. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren van- en naar de parking worden uitgevoerd in schilderdeuren in deurkader van staal met een brandwerendheid volgens de geldende brandweernormen.

### 4.3. Omgevingsafwerking

De gemeenschappelijke tuinen worden aangelegd door de bouwheer en dit in harmonie met het gebouw en de plannen van de landschapsarchitect.

De kosten voor de aanleg van de tuinen met privaat genotsrecht zijn inbegrepen. Onderhoud van deze tuintje zijn ten laste van de gebruikers.



## 5. Afwerking van de commerciële ruimtes (casco)

### 5.1. Vloerafwerking

Er wordt geen vloerafwerking voorzien.  
Na storten van de betonplaat dient de koper de verdere afwerking te voorzien.

### 5.2. Wandafwerking

Er wordt geen bepleistering voorzien  
Er wordt opgeleverd met de muren in snelbouwsteen.

### 5.3. Plafondafwerking

Er wordt geen plafondafwerking voorzien  
Plafond wordt opgeleverd in beton

### 5.4. Binnenschrijnwerk

Er wordt geen binnenschrijnwerk voorzien

### 5.5. Schilder- en decoratiewerken

Er worden geen schilderwerken voorzien

## 6. Technische installaties

### 6.1. Videofoon / deuropener / belinstallatie / brievenbussen

De brievenbussen zullen worden geplaatst aan de gemeenschappelijke inkomdeuren van de verschillende appartementsgebouwen. Hierbij wordt er rekening gehouden met de voorwaarden van de post.

Er wordt geen videofonie en geen belinstallatie voorzien

### 6.2. Personenlift

Beide gebouwen beschikken over een lift voor een 6-tal personen en is toegankelijk voor personen met een handicap. De lift is van een modern concept, geluidsarm, voorzien van automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren. Zij beantwoordt aan alle voorschriften inzake veiligheid en wordt gekeurd voor indienststelling door een erkend controle-organisme. De kleur en afwerking worden bepaald door architect en bouwheer.

### 6.3. Teledistributie en telefoon

Er wordt een voedingsleiding voorzien vanuit de schacht.

### 6.4. Brandbestrijdingsmiddelen

Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven elke trappenhal is voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Volgens de voorschriften van de brandweer zullen eveneens de vereiste brandblusapparaten en/of brandhaspels geplaatst worden.

### 6.5. Verluftingskanalen.

Er wordt geen ventilatiesysteem voorzien, dit dient door de koper in samenspraak met zijn EPB-verslaggever gedimensioneerd en uitgevoerd worden.

### 6.6. ~~Verwarmingsinstallatie / warmwater productie~~

De verwarming wordt voorzien op geometrie. Er wordt een leiding voorzien tot in de schacht. De koper dient verder afwerking/installatie zelf te voorzien.

## 6.7. Elektriciteit

### 6.7.1. Privatieve delen

Er wordt een voedingsleiding voorzien vanuit de schacht

### 6.7.2. Gemene delen

Volgende zaken worden, wat betreft elektriciteit, voorzien in de gemene delen :

- Buitenverlichting met sensor aan de gevel ter hoogte van de inkomdeur
- De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren en op minuterie ingesteld
- Noodverlichting conform voorschriften brandweer
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel

De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de in-huurneming van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus

## 6.8. Sanitair

Er worden geen sanitaire toestellen / installatie voorzien. De nodige leidingen worden voorzien in de schacht.

## 6.9. Keukeninstallatie

Er wordt geen keukeninstallatie voorzien



## 7. Algemene bepalingen

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

### 7.1. Plannen en verschillen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

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 “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

### 7.2. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Het ereloon van de architect en de ingenieur zijn begrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen etc. daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde, de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

### 7.3. Bezoek van de bouwplaats

**De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken**, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de projectleider van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het is de koper van de commerciële ruimte ten strengste verboden, andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn commerciële ruimte vooraleer de oplevering van het desbetreffende commerciële ruimte heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de commerciële ruimte en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, en zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

### 7.4. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering en TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de individuele meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon, internet en TV-distributie. De individuele verdeelborden staan in het appartement.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

### 7.5. Energieprestatieregelgeving (EPB-regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de EPB-regelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). Het gebouw dient te voldoen aan deze eisen. De bouwheer heeft conform deze regelgeving een eindverslaggever aangesteld die bij voorkeur ook weerhouden wordt voor de EPB-verslaggeving van de commerciële ruimten, dit in opdracht én onder de verantwoordelijkheid van de koper van de commerciële ruimte.

### 7.6. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemene delen of het nut ervan verbeteren, of omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoeringen in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de casco commerciële ruimte

De BTW op de facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de koper. De eigenaars van de appartementen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

### 7.7. Wijzigingen door kopers

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of standaard voorzieningen (ttz; aan de afwerking of de indeling van zijn handelsruimte, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft.

Werken uitgevoerd door derden en aangesteld door de koper vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper en kunnen pas aangevat worden na voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijziging. Bepaalde wijziging kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en/of architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de commerciële ruimte verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

In geval van meerwerken of gevraagde wijzigingen kan de uitvoeringstermijn verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

### 7.8. Verzekeringen en risico-overdracht

Het risico gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering. De koper is gehouden vanaf de voorlopige oplevering de premie voor verzekering tegen brand en andere risico's, te betalen, conform de bepalingen van voormelde akte statuten van het gebouw.

Voor wat betreft risico inzake gemene delen, dit gaat overeenkomstig het bovenstaande over op het ogenblik van voorlopige oplevering van betreffende gemene delen.

### 7.9. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

### 7.10. Tegenstrijdigheden

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld, als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten, primeren de documenten in de volgende volgorde:

- Verkoopovereenkomst
- Verkooplastenboek en bijlagen
- Plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle op de plannen getekend meubilair is enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

### 7.11. Weerverletdagen

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële documenten van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-

werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met een temperatuur van 0°C of lager om 07.00 uur en/of dagen met 2 uur neerslag overdag en/of dagen met windsnelheden boven 60 km/u.

### 7.12. Zettingen

De aandacht van de koper 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 temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper. Dit is eveneens van toepassing voor de commerciële ruimtes

### 7.13. Veiligheidscoördinator / EPB-coördinator

De bouwheer stelt een veiligheids- en EPB- coördinator aan met opdracht tot het coördineren van de veiligheid en ter controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventiedossier.

### 7.14. Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de bouwvergunning zullen aangerekend worden aan de kopers van de commerciële ruimte.