

Lastenboek Residentie Jacob Jordaens

Lastenboek Residentie Jacob Jordaens	1
Technische beschrijving ruwbouwwerken – water en winddicht.....	3
Grondwerken	3
Funderingen	3
Riolering	3
Ruwbouwstructuur in gewapend beton	3
Wanden	3
Gevels	4
Thermische en akoestische isolatie.....	4
Buitenschrijnwerk	4
Dakafwerking	4
Terrasleuning	5
Technische bepalingen afwerking privatieve delen	6
Bezettingswerken.....	6
Chapewerken	6
Vloeren	6
Wandtegels	6
Raamtabletten.....	6
Binnenschrijnwerk.....	7
Inkomdeur appartement.....	7
Binnendeuren.....	7
Verlaagde plafonds	7
Vast meubilair	7
Elektrische installatie	7
Centrale verwarming.....	9
Sanitaire installatie.....	9
Ventilatie	10
Brievenbus, videofoon en deuropener	10
Terrassen.....	10
Technische bepaling afwerking gemeenschappelijke delen	11
Bezettingswerken.....	11
Vloeren	11
Binnendeuren.....	11
Schilderwerken.....	11
Elektriciteit	11

Sanitaire installatie.....	12
Liftinstallatie.....	12
Brandbeveiliging.....	12
Autostaanplaatsen	12
Administratieve bepalingen	13
Plannen, lastenboek.....	13
Materialen.....	13
Nutsvoorzieningen	13
Afwerking privatieve kavels	14
Toegang tot de werf.....	15
Ereloon ontwerper en studieburelen.....	16
Verzekeringen en risico overdracht	16
Slotbepaling.....	16

Technische beschrijving ruwbouwwerken – water en winddicht

Grondwerken

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken.

Funderingen

Alle funderingen worden aangezet op vaste, voldoende draagkrachtige grond zodat de volledige stabiliteit van het bouwwerk is verzekerd. Het exacte funderingstype, de afmetingen en de materiaaleigenschappen worden definitief bepaald door de ingenieur stabiliteit. Deze steunt zich op de resultaten van het bodemonderzoek. Een aardingslus is voorzien onder de fundering.

Riolering

De riolering zal worden uitgevoerd met buizen in PE of PVC, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de ontwerper. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet zal worden voorzien van de nodige schepputten en controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten op het openbaar net, volgens de geldende gemeentelijke voorschriften. In de parkeergarage wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen zodanig dat een eenvoudige controle mogelijk blijft. Het hemelwater wordt opgevangen in een voldoende grote regenwaterput(ten). Het regenwater zal gebruikt worden ten dienste van de toiletten en de buitenkraantjes.

Ruwbouwstructuur in gewapend beton

De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken, dragende wanden en eventueel andere bouwelementen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau die voldoen aan de Belgische normen ter zake. Op voorschrift van de ingenieur stabiliteit wordt er ook staal en/of dragend metselwerk gebruikt. De maximale gebruiksbelasting van de terrassen is beperkt tot 300kg/m².

Wanden

De wanden in de garage, in de technische ruimtes en in de bergingen zijn voorzien in zichtbaar blijvende betonwanden, betonblokken of snel bouw, achter-de-hand gevoegd. Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar nodig, onder de muren aangebracht. Alle woning

scheidende wanden worden ontdubbeld ter verbetering van de akoestiek. De binnenmuren worden opgetrokken in gipsblokken, kalkzandsteen, beton, snelbouwsteen en/of gipskarton.

Gevels

De gevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk volgens de aanwijzingen van de ontwerper met mogelijke kleurnuances. Alle gevelmetselwerk zal achteraf opgevoegd worden met voegmortel, in een door de ontwerper te bepalen kleur, tenzij de gevelsteen verlijmd wordt. Andere gevelmaterialen zijn o.a. blauwe steen, beton, metaal, hout, plaatmateriaal, glas, krepel.... (niet limitatieve lijst). Deze materialen zullen steeds op een stabiele onderstructuur bevestigd worden volgens de regels van de kunst.

Thermische en akoestische isolatie

De constructie van het gebouw voldoet aan de EPB-norm inzake energieprestatie conform de geldende wetgeving op het moment van de bouwaanvraag. De gevelwanden worden uitgevoerd als spouwmuren met Pir isolatie of gelijkwaardig. De ontdubbelde woning scheidende wanden worden voorzien van 4 cm akoestische isolatie of gelijkwaardig. In de dakopbouw wordt PIR isolatie of gelijkwaardig voorzien. Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidisolatie tussen de wooneenheden boven en naast elkaar, voldoen de woning scheidende constructies aan de meest recente voorschriften van normaal akoestisch comfort conform de geldende norm op het moment van de bouwaanvraag.

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is voorzien van een verbeterde isolerende beglazing met maximale U-waarde 1.0 W/m²K. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen in een door de ontwerper bepaalde RAL-kleur. Ze zijn vast, schuivend, draaiend, kippend volgens de aanduiding op de bouwplannen. De gemeenschappelijke garage wordt afgesloten door één of meerdere gemeenschappelijke poorten die bediend worden met een afstandsbediening.

Dakafwerking

Op de platte daken in gewapend beton zal een isolerende uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakdichting, al dan niet meerlagig. Sommige daken worden afgewerkt met extensieve begroeiing om een optimaal waterbeheer te bekomen. Op sommige daken zullen panelen voor hernieuwbare energieproductie worden voorzien indien noodzakelijk volgens de EPB-wetgeving.

Terrasleuningen

Alle terrassen op de verdiepingen worden voorzien van een veilige borstwering volgens het ontwerp van de ontwerper en conform de wetgeving op het moment van de bouwaanvraag.

Technische bepalingen afwerking privatieve delen

Bezettingswerken

De plafonds en binnenmuren van het appartement worden bezet met spuitpleister, gewoon pleisterwerk, palmuurlaag, gyplat of gypskarton en worden klaar voor de schilder afgewerkt. Het behoort tot de taak van de schilder om de wand voor te bereiden vooraleer de schilderwerken aan te vatten. (oa schuren, plamuren en dichten van gaatjes of scheuren) De uitspringende verticale hoeken van muren en dagkanten worden over de volledige lengte beschermd met gegalvaniseerde hoekbeschermers.

Chapewerken

De woning scheidende vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een thermisch en akoestisch isolerend materiaal en een chape.

Vloeren

In de basisprijs van elk appartement zijn de levering en plaatsing van vloeren met plinten opgenomen.

Beschrijving: zie lastenboek interieur

De terrassen worden standaard afgewerkt met een vloertegel op tegeldragers. Standaard is een tegel van 60X60 voorzien volgens de keuze van de ontwerper.

Beschrijving: zie lastenboek interieur

Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt zal dit feit nooit ten nadele van de bouwheer mogen gebruikt worden en zal de Koper hierdoor geen schadevergoeding kunnen eisen. Minwaarden op handelswaarden worden niet toegestaan.

Wandtegels

In de badkamers worden op sommige wanden wandtegels voorzien.

Beschrijving: zie lastenboek interieur

Raamtabletten

Raamtabletten zullen enkel voorzien worden op plaatsen waar de ramen niet tot op het vloerniveau geplaatst zijn.

Binnenschrijnwerk

Inkomdeur appartement

Elk appartement wordt standaard voorzien van een inbraakwerkende deur met een brandweerstand RF30.

Beschrijving: zie lastenboek interieur

Binnendeuren

De binnendeuren zijn standaard uitgevoerd in Tubespaan afwerking.

Deze worden opgehangen aan een witte deuromlijsting met 3 scharnieren. De deuromlijstingen worden standaard uitgevoerd in een klip systeem, dwz zonder zichtbare nagels ter bevestiging.

Beschrijving: zie lastenboek interieur

Verlaagde plafonds

Er worden verlaagde plafonds voorzien waar het omwille van technische redenen vereist is. (Plafond uitgewerkt in gipskarton, afgewerkt, klaar voor de schilder) Het behoort tot de taak van de schilder om de wand voor te bereiden vooraleer de schilderwerken aan te vatten. (oa schuren, plamuren en dichten van gaatjes of scheuren)

Vast meubilair

Het vast meubilair omvat het keukenmeubilair en badkamermeubilair. Alle andere meubilair zichtbaar op de verkoopsplannen is niet inbegrepen in het appartement.

Beschrijving: zie lastenboek interieur

Elektrische installatie

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement is er een tweevoudig tarief/enkelvoudig tarief elektriciteitsmeter voorzien. Deze wordt opgesteld op de daartoe bestemde plaats.

Het verdeelbord is uitgerust met de nodige verliesstroomschakelaars en automatische en/of vaste zekeringen. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO Original of gelijkwaardig.

De installatie, zoals ingetekend op het plan technieken, is bedacht en ontworpen door de interieurarchitecten en wordt uitgevoerd volgens dit plan. Aanpassingen en/of afwijkingen zullen niet weerhouden worden.

Binnen de privatieve delen worden geen verlichtingsarmaturen voorzien.

In elk appartement wordt de aansluitmogelijkheid voorzien voor een vast telefoontoestel in de woonkamer. Ontvangst met mobiel GSM toestel in het gebouw is afhankelijk van de provider en wordt niet gegarandeerd.

Aan de ingang van het gebouw wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm voorzien

met elektrische ontgrendeling van de inkomdeur. In de inkomhal van het appartement wordt de binnen-unit geplaatst. Naast de inkomdeur van elk appartement zal een bijkomende belschakelaar worden voorzien met apart belsignaal.

De elektrische standaarduitrustingen worden als volgt voorzien:

Inkomhal:

- deurbel aan inkomdeur appartement;
- centraal lichtpunt met 2 schakelaars;
- bij een grote of lange gang kan een tweede lichtpunt noodzakelijk zijn;
- enkel stopcontact;
- videofooninstallatie met deurontgrendeling inkomdeur gebouw;
- rookdetector.

Woonkamer:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars;
- 4 dubbele stopcontacten;
- aansluiting voor telefonie;
- aansluiting TV: 1x coax;
- aansluiting voor data : 2x UTP;(1 voor telefonie)
- thermostaat.

Keuken:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- voeding voor kookplaat, koelkast, dampkap, combi micro-oven en vaatwas;
- 2x dubbel stopcontact boven werkblad;
- 1 extra enkel stopcontact.

Badkamer(s):

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- voeding voor spiegelverlichting;
- dubbel stopcontact boven meubel;
- enkel stopcontact dat kan dienst doen voor eventuele handdoekdroger.

Nachthal:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- bij een grote of lange nachthal kan een tweede lichtpunt noodzakelijk zijn;
- enkel stopcontact.

Toilet:

- centraal lichtpunt met schakelaar.

Slaapkamer(s):

- centraal lichtpunt met 2 schakelaars;
- 2 dubbele stopcontacten; 1 enkel stopcontact

Berging:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- stopcontact voor voeding warmtepomp;
- 2 dubbele stopcontacten voor wasmachine, droogkast, diepvries en extractor;
- dubbel stopcontact voor modem en aansluiting TV.

Indien aanwezig: dressing / bureau / overige onbenoemde ruimtes:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- 2 enkele stopcontacten

Terras(sen):

- Lichtpunt met schakelaar en armatuur volgens keuze architect;
- Enkel buitenstopcontact.

Kelderberging (optioneel):

- Voeding gekoppeld op de individuele teller;
- lichtpunt met lamp;
- schakelaar of ahv bewegingsdetectie (in optie).
- enkel stopcontact

Centrale verwarming

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

De verwarming en productie van warm water gebeuren met een individuele centrale verwarmingsinstallatie of een centrale verwarmingsinstallatie en omvat alle nodige leidingen.

Alle appartementen worden standaard voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Bij een buitentemperatuur van min 10 graden Celsius worden de volgende comforttemperaturen gewaarborgd: woonkamer en keuken 22 graden Celsius

Slaapkamer 18 graden Celsius

Badkamer 24 graden Celsius

Beschrijving: zie lastenboek interieur

In de leefruimte is een thermostaat geplaatst die de verwarming aanstuurt op basis van een vrij in te stellen dag- en weekprogramma.

Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en zal beantwoorden aan de voorschriften van de lokale waterbedelingsmaatschappij. Een hoofdafsluitkraan wordt geplaatst bij de individuele meter in het tellerlokaal.

De afvoerleidingen zijn in PVC en zijn bestand tegen hoge temperaturen. De koud en warmwaterleidingen zijn in meerlaagse kunststofbuis.

De sanitaire toestellen zijn voorzien volgens het bijhorende verkoopplan en het lastenboek interieur.

Bijkomend wordt er een aansluiting en een afvoer voorzien voor de wasmachine. De droogkast moet werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

Beschrijving: zie lastenboek interieur

Ventilatie

Elk appartement wordt standaard voorzien van een individuele balansventilatie type D. Bij dit systeem wordt vanuit de afgevoerde lucht een deel van de warmte gerecupereerd. Dit levert een aanzienlijke besparing op de energiefactuur en optimaliseert de ventilatie in het appartement. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de berging van het appartement. De unit voert via kanalen de lucht af vanuit de natte ruimtes van het appartement. De verse lucht wordt ingeblazen via muur- of plafondroosters in de leef- en slaapruimtes.

De afzuigpunten en hun respectievelijke debieten worden gekozen in functie van de grootte van de te ventileren ruimten en zijn conform de EPB-wetgeving op het moment van de bouwaanvraag. Het geheel wordt uitgevoerd volgens een studie van de ingenieur technieken.

Brievenbus, videofoon en deuropener

Per appartement wordt een brievenbus met slot voorzien.

Een videofooninstallatie is standaard voorzien en bestaat uit een binnenpost op de daartoe voorziene plaats van elk appartement en een buitenpost volgens aanduiding op het techniekenplan. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van de betreffende inkomdeur.

Terrassen

Er wordt een terrasafwerking in tegels of hout voorzien zoals op het verkoopplan is weergegeven.

De terrassen zijn voorzien van een glazen of aluminium borstwering volgens het ontwerp van de ontwerper.

Technische bepaling afwerking gemeenschappelijke delen

De inrichting van de gemeenschappelijke inkomhal gebeurt op advies van de ontwerper en de materialen worden verwerkt in een harmonieus geheel.

Bezettingswerken

De plafonds en de binnenmuren van de inkomhal, liftsas en traphal worden bezet met spuitpleister en/of gewoon pleisterwerk (met uitzondering van het kelderniveau), waar nodig zal een verlaagd plafond voorzien worden in gipskarton. Er zijn geen bezettingswerken voorzien in de andere gemeenschappelijk delen.

Vloeren

De inkomhal, liftsas en traphal krijgen een stijlvolle harde vloerafwerking met aangepaste plinten.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke tubespaan schilderdeuren of HPL deuren en worden opgehangen aan een houten of metalen te schilderen deuromlijsting met 3 scharnieren.

Schilderwerken

Alle muren en plafonds van de inkomhal, liftsas en traphal worden geschilderd dmv twee verflagen op waterbasis.(met uitzondering van het kelderniveau) De kleur wordt bepaald door de ontwerper.

De schilderwerken kunnen door de bouwheer tot ongeveer zes maanden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen worden uitgesteld om beschadigingen tijdens de verhuis van de eerste kopers maximaal te beperken. Het achterblijven van de schilderwerken kan een voorlopige oplevering niet verhinderen.

Elektriciteit

De gemeenschappelijke delen worden gevoed door een meter die samen met het zekeringsbord geplaatst wordt in het gemeenschappelijk tellerlokaal. Uit dit tellerlokaal vertrekken alle kabels voor de verschillende verlichtingskringen en een voedingskabel naar de lift, de gemotoriseerde poorten... .

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en de vereisten van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van LED lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen.

De installatie voor het gemeenschappelijke gedeelte omvat: aangepaste verlichting in de inkomhal, traphal, liftsas, parking, berginglokaal. De verlichting zal bediend worden via bewegingsmelders.

Sanitaire installatie

Ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt in een kuislokaal een dienstkraan voorzien met een elektrische boiler (koud en warm water)

Liftinstallatie

De mechanische lift zonder machinekamer zal voldoen aan de normen en veiligheidsvoorschriften. De liftkooi wordt degelijk afgewerkt met bijhorende verlichting en een automatische bediening door middel van drukknoppen. Een noodoproepsysteem is voorzien conform de wetgeving.

De wettelijke waarborg die de installateur van de lift levert gaat in op de datum waarop de bouwheer de installatie van de lift heeft aanvaard.

Brandbeveiliging

Residentie Jacob Jordaens zal voldoen aan alle wettelijke voorschriften zoals de installatie van brandwerende deuren, muurhaspels en/of brandblusapparaten, noodverlichting, pictogrammen en een rookkoepel in de traphal.

De uitvoering is conform de geldende wetten op het ogenblik van de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.

Autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen zullen duidelijk worden gemarkeerd.

Administratieve bepalingen

Hoe nauwgezet de ontwerpers en ingenieurs de bestaande toestand ook bestudeerd hebben, is het niet uit te sluiten dat tijdens de uitvoering van de werken toch nog 'onvoorziene moeilijkheden' geconstateerd worden die resulteren in een afwijking op het uitvoeringsplan en/of verkoopplan.

Een afwijking zal steeds volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd, zonder afbreuk te doen aan het concept of de kwaliteit van het project.

Plannen, lastenboek

De plannen van residentie Jacob Jordaens zijn opgemaakt door de ontwerper, die de verantwoordelijkheid draagt voor zijn concept.

Evenals de bouwheer mag hij, tijdens de opbouw, aan plannen en lastenboek wijzigingen aanbrengen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van het werk, overeenkomstig de regels van de kunst, de esthetiek en de eisen van de bevoegde overheden, mits de waarde en kwaliteit van de bouwwerken worden geëerbiedigd.

Zo hebben zij onder andere het recht het plan en/of uitvoeringswijze van de funderingen te wijzigen bijvoorbeeld indien zou blijken dat het oorspronkelijke plan, omwille van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is, of indien zulks aangewezen lijkt.

De maten zoals weergegeven op het verkoopplan zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk. Een verschil van vijf procent in totale oppervlakte tussen de plannen en de uitvoering is toegelaten zonder dat dit tot enige schadevergoeding aanleiding kan geven.

Materialen

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het verkoopslastenboek. Ontwerper en bouwheer mogen aan de keuze en kleur van de materialen wijzigingen aanbrengen om esthetische of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering, leveringstermijn onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde uitvoerder. Deze wijzigingen mogen evenwel geen afbreuk doen aan de esthetiek of de kwaliteit van de werken.

Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, tv, distributie, riolering) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen voldoen, op voorlegging van een factuur.

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

De bouwheer coördineert op kosten van de koper de aansluiting van water en elektriciteit. Voor alle appartementen zijn er een tweevoudig tarief/enkelvoudig tarief elektriciteitsmeter en een watermeter voorzien. Ze worden opgesteld op de daartoe voorziene gemeenschappelijke plaats.

De verbruikskosten voor het droogstoken van het appartement vallen ten laste van de koper.

De koper sluit een leveringscontract voor water en elektriciteit bij een energieleverancier in samenspraak met de bouwheer. De bouwheer brengt de koper tijdig op de hoogte van de vereiste gegevens voor het afsluiten van deze contracten. De koper zal een afschrift van dit contract overmaken aan de bouwheer.

De contracten voor de gemeenschappelijke water- en elektriciteitsaansluiting alsook het abonnement voor de telefoonaansluiting voor de lift worden door de bouwheer afgesloten op naam en voor rekening van de vereniging van de mede-eigenaars.

[Afwerking privatieve kavels](#)

Alle communicatie aangaande de uitvoering en de coördinatie van de werken zal verlopen via de door de bouwheer aangestelde contactpersoon.

Alle onder aannemingen of leveringen geschieden door onderaannemers of leveranciers, erkend en aangesteld door de bouwheer.

De koper moet de bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht steeds binnen de door de bouwheer vooropgestelde termijn te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekochte privatieve kavel.

Indien deze termijn niet wordt gerespecteerd zal de bouwheer niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor het eventueel overschrijden van de uitvoeringstermijn en zal de koper geen aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding wegens laattijdige oplevering van de verkochte kavels. De bouwheer behoudt zich in dit geval het recht om de schade door vertraging te verhalen op de koper.

De koper kan, mits meerprijs, zelf in overleg met één van de interieurarchitecten een keuze maken binnen het ruime aanbod van de interiors-concepten betreffende de afwerking van de privatieve kavel. De beslissingstermijn om een dergelijke keuze te maken zal steeds tijdig door de bouwheer worden meegedeeld. Indien de koper niet binnen de vooropgestelde termijn de keuze schriftelijk en behoorlijk "voor akkoord" gehandtekend bevestigt, zal de in basis voorziene afwerking uitgevoerd worden.

Indien er geen keuze meer mogelijk is omwille van te ver gevorderde werfwerkzaamheden zal dit door de bouwheer gemeld worden.

Het is de koper niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering van de privatieve kavel. Aanvang van de koper en/of door een door hem aangestelde (onder)aannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring en voorlopige oplevering in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit.

De koper is, als opdrachtgever van eigen werkzaamheden, hoofdelijk met deze (onder)aannemer verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer, de gemeenschap van eigenaars van het gebouw en derden, voor alle gevolgen die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspuiten.

De koper heeft in dit geval de verplichting de geldende wetgeving op de veiligheidscoördinatie te respecteren en zal tevens alle kosten moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide aannemer wegens insolventiteit, falen, onvoldoende verzekering, enz.

De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van leveringen of uitgevoerde werken door de koper of door de koper aangestelde (onder)aannemers.

Ingeval de koper, voor de afwerking van zijn privatieve kavel, keuzes zou bestellen die de waarde van de in basis voorziende afwerking zouden overschrijden, dan zal de bouwheer een voorschot bij bestelling opvragen van 30% van de waarde van de bestelde goederen en/of meerwerken. Het overblijvende saldo van de meerwerken wordt afgerekend in twee delen: 65% na de uitvoering van het belangrijkste deel van de meerwerken en 5% bij de voorlopige oplevering.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich 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 of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

[Toegang tot de werf](#)

Het is de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer en in diens aanwezigheid mits naleving van de veiligheidsvoorschriften. Toegang op de werf gebeurt, in elke hypothese, steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden. Er worden geen werfbezoeken georganiseerd op systematische basis.

Ereloon ontwerper en studieburelen

Het ereloon van de ontwerper en studiebureaus, de ingenieur technieken, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en ventilatieverslaggeven zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Verzekeringen en risico overdracht

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag... . Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen contractuele termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf het onderschrijven van gezegde polis.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

Slotbepaling

Dit verkoopslastenboek bevat 16 genummerde pagina's en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper, de bouwheer en de ontwerper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat.

De koper en de bouwheer verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld en bijhorende verkoopovereenkomst.