

Zigurat appartementen

**Zigurat
Steenweg op Ukkel
1650 Beersel**

**Bouwheer:
NV Zigurat
Kervijnstraat 78
8531 Harelbeke**

1. Inhoudstabel

1. INHOUDSTABEL	2
2. INLEIDING	3
3. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIE VAN HET GEBOUW:	3
3.1. GRONDWERKEN, FUNDERINGEN EN RIOLERINGEN.	3
3.2. DRAGENDE CONSTRUCTIE EN METSELWERK.	3
3.3. BUITENSCHRIJNWERK: RAMEN.....	4
3.4. TERRASSEN EN BALUSTRADES.....	4
3.5. THERMISCHE ISOLATIE.....	4
3.6. LIFT.....	5
3.7. AKOESTISCHE CONCEPTIE.....	5
4. BESCHRIJVING EN AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN.	5
4.1. INKOMHAL.....	5
4.2. TRAPZALEN.....	6
4.3. ELEKTRICITEIT GEMEENSCHAPPELIJK DELEN.....	6
4.4. TOEGANG.....	6
4.5. GARAGES.....	6
5. TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN	6
5.1. CENTRALE VERWARMING.....	6
5.2. WATERVOORZIENING.....	7
5.3. SANITAIRE INSTALLATIE.....	7
5.4. VENTILATIE.....	7
5.5. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	7
5.6. VIDEOFOON EN TOEGANGSCONTROLE.....	8
5.7. TELEFOONVERDELING.....	8
5.8. TV-DISTRIBUTIE.....	8
5.9. OVERZICHT ELEKTRISCHE AANSLUITINGEN.....	8
5.10. ALGEMEEN.....	8
5.11. OPPERVLAKTE AFWERKINGEN APPARTEMENTEN.....	8
5.12. ONDERVLOEREN (CHAPE) APPARTEMENTEN.....	9
5.13. BINNENSCHRIJNWERK.....	9
5. AFWERKING EN KEUZES VAN APPARTEMENTEN.	9
5.1. INLEIDING.....	9
5.2. KEUKEN.....	10
5.3. SANITAIRE TOESTELLEN.....	10
5.4. VLOER EN WANDBEKLEDINGEN.....	11
5.5. OPTIES APPARTEMENTEN.....	11
6. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	12
6.1. ARTIKEL.....	12
6.2. ARTIKEL.....	12
6.3. ARTIKEL.....	12
6.4. ARTIKEL.....	13
6.5. ARTIKEL.....	13
6.6. ARTIKEL.....	13
6.7. ARTIKEL.....	13
6.8. ARTIKEL.....	14
6.9. ARTIKEL.....	14
6.10. ARTIKEL.....	14
6.11. ARTIKEL.....	14
6.12. ARTIKEL.....	14
6.13. ARTIKEL.....	15

2. Inleiding

Het project ZIGURAT, in de Steenweg op Ukkel te Beersel, omvat residentiële appartementen, een ondergrondse parking en tuinen rondom. Door de oriëntatie rond het privaatieve binnengebied ontstaat een uniek woningproject in Beersel.

Er is een ondergrondse parking, op verdieping -1 met toegang via een helling vanuit de Steenweg op Ukkel en met rechtstreekse toegang tot de liften en de traphallen.

De appartementen worden afgewerkt opgeleverd. De Koper kan voor bepaalde afwerkingen een eigen keuze maken, zoals hierna beschreven.

3. Beschrijving van de constructie van het gebouw:

3.1. Grondwerken, funderingen en rioleringen.

De grondwerken omvatten de graafwerken die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van het gebouw. De uitvoeringswijze van de grondwerken, de funderingen en de rioleringen wordt door het ontwerpteam vastgelegd. De aansluiting van de riolering op het openbare rioleringsstelsel gebeurt volgens de bestaande voorschriften. Het grondverzet geschiedt volgens de vigerende voorschriften.

3.2. Dragende constructie en metselwerk.

De aard, materiaalkeuze en dimensies van de betonconstructie en het dragend metselwerk wordt door het ingenieursbureau vastgelegd. De niet-dragende binnenmuren zijn een keuze van de promotor, kunnen bestaan uit kalkzandsteen, gipsblokken, snelbouwsteen,... en worden afgewerkt zoals verder bepaald. De wanden voldoen aan de akoestische prestaties zoals verder omschreven.

De betonnen structuur blijft (hoofdzakelijk) zichtbaar. Het oppervlak van het beton is hoofdzakelijk glad. Oneffenheden en occasionele luchtbellens blijven in het zicht, tenzij de architect instructies geeft om ze te verwijderen. Het beton is de definitieve afwerking in de kelderverdieping. Hetzelfde geldt voor het metselwerk, dat achter de hand wordt gevoegd indien zichtbaar. De vloeren in de kelder zijn van gepolierd beton: ze zijn niet stofvrij. Plaatselijk kunnen de draaiingen van de poliermachine zichtbaar zijn.

De vloerplaten worden uitgevoerd met geprefabriceerde breedplaten (gebruikt als verloren bekisting) tussen gelijkvloers en 1^{ste} verdieping. De andere verdiepingen worden uitgevoerd met holle vloerplaten, waarop ter plaatse beton wordt gestort. De totale dikte van de betonplaten is verschillend, afhankelijk van de overspanningen. In de units kunnen balken (beton of staal) doorhangen door het plafond waardoor ze het plafond, bepaalde kolommen, wanden of ruimtes kunnen onderbreken en zichtbaar zijn.

ZIGURAT - appartementen

De dakstructuur wordt uitgevoerd in beton, staal of hout (vastgelegd door het ontwerpteam). De dakdichting valt onder de 10-jarige aansprakelijkheid. Het ontwerp en de materiaalkeuze wordt zorgvuldig door het ontwerpteam vastgelegd, net zoals de dakgoten, spuwers en afvoerbuizen.

De gevels worden uitgevoerd conform de geveltekeningen en bestaan hoofdzakelijk uit paramentwerk / buitenpleister op isolatie. Het ontwerpteam bepaalt de materialisatie: verschillende gevelelementen, zoals dorpels, gevelplinten en gevelbekledingen worden in geschikte plintpleister of prefab beton, (kunst)blauwe steen, of kunststofbeplating uitgevoerd. Dakranden zijn in aluminium of passend bij de dakbekleding. Deze elementen zijn homogeen van structuur en kleur.

Alle uitwendige materialen voldoen aan de eigenheid van het klimaat: de uitwendig gebruikte materialen zullen voldoende vorstvrij zijn en resistent tegen langdurige regen.

De opgaande muren zijn voorzien van een waterkering tegen opstijgend vocht. De zichtbare muren worden gevoegd met een mortel van goede hoedanigheid.

3.3. Buitenschrijnwerk: ramen

De ramen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium monocolor (natuurkleur). De ontwerper streeft ernaar dat alle ramen van binnenuit gereinigd kunnen worden, maar hij kan omwille van de veiligheid of esthetiek opteren om het raam niet open te laten gaan. Per kamer wordt een raam voorzien met een kipsysteem ter bevordering van de verluchting. Ook hier kan om verschillende redenen gekozen worden dit niet te doen. Er wordt dubbele beglazing voorzien met een k-waarde van maximaal 1,1 W/m²K. Afhankelijk van de ventilatie criteria (zie verder) worden er verluchttingsroosters voorzien. De venstertabletten zijn in aluminium, prefab beton of blauwe hardsteen en zijn eveneens vastgelegd door het ontwerpteam.

De ramen in de trapzalen zijn vast en dienen gereinigd te worden door een gespecialiseerde firma.

3.4. Terrassen en Balustrades

De terrassen liggen op platte daken en worden naderhand bekleed met betontegels 50x50x5 op plots. Ze zijn vlak uitgevoerd voor een optimaal gebruikskomfort. De borstweringen worden gerealiseerd in aluminium en glas gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen, volgens standaarddetail van de fabrikant.

3.5. Thermische isolatie

Het gebouw zal voldoen aan de voorschriften inzake thermische isolatie. Het type van isolatie wordt door het ontwerpteam bepaald.

3.6. Lift

De lift is geschikt voor rolstoelgebruikers, de hijsnelheid bedraagt 1 m/sec en beschikt over een motor met twee snelheden. De lift is geschikt voor zes personen en is afgewerkt volgens keuze van het ontwerpteam. De vloerbekleding is lino of rubber. De wandbekleding bestaat uit skinplate of laminaat. Er wordt een telefoonleiding voorzien, evenals een spiegel en telescopische deuren. De lift beantwoordt aan de Europese Normgeving.

3.7. Akoestische conceptie

De akoestische comfortcriteria zijn gebaseerd op de normen NBN S01.400 (criteria van de akoestische isolatie) en NBN S.01.401 (grenswaarden van de geluidsniveaus). Er wordt gestreefd naar een algemeen akoestisch comfortniveau, maar wijkt soms af van deze normen zodat deze niet integraal van toepassing zijn rekening houdend met de doelstelling van het project van de Verkoper en het ontwerpteam. De index die van toepassing is (indien de normwaarden worden gebruikt) wordt door het ontwerpteam vastgelegd en kan soms index a zijn, soms index b.

Enkele principes van de akoestische conceptie (niet limitatieve lijst):

- De woningscheidende wanden tussen appartementen bestaan meestal uit een betonnen of gemetste wandconstructie met isolatie (2 cm) en een gipswand.
- De vloerbekledingen worden aangebracht op een vlottende chape die bestaat uit een akoestische schokwerende mat en een gewapende chape zodat contactgeluid via de horizontale draagelementen wordt onderbroken.

Het gebouw is aangepast aan de akoestische conceptie van het ontwerpteam. De Koper mag de akoestische kwaliteit niet in gevaar brengen en is derhalve verplicht de akoestische conceptie en de richtlijnen toe te passen bij uitvoering van werken in eigen beheer. Als de Koper deze intentie heeft, dient hij de richtlijnen op eigen initiatief aan te vragen bij de Verkoper. Indien hij dit nalaat, wordt hij aansprakelijk gesteld voor de gevolgen. Dit geldt in het bijzonder voor de vlottende chape. Er mag geen harde verbinding bestaan tussen de vlottende chape en de niet geïsoleerde constructie. De Verkoper raadt de Koper(-s) dan ook aan om bij alle werken een architect en een studiebureau akoestiek te raadplegen, vermits de gevolgen bij een foutieve ingreep zeer ernstig zijn, in het bijzonder betreffende de implicaties voor de burelen.

4. Beschrijving en afwerking van de gemene delen.

4.1. Inkomhal

De inkomdeur heeft een deurpomp en deurtrekker en kan vanuit het appartement geopend worden met een videofooninstallatie via het slotensysteem. Er worden individuele brievenbussen voorzien die voldoende groot zijn voor een A4 omslag. De inkomhallen worden verzorgd afgewerkt volgens de details van het ontwerpteam.

ZIGURAT - appartementen

4.2. Trapzalen

De trapzalen (niet de trappen) en gemeenschappelijke delen worden bepleisterd, eventueel spuitpleister op daartoe geschikte ondergronden.

De trapneuzen zijn voorzien van een anti-slipneus. De gangen in de trapzalen worden voorzien van een vloerbekleding conform de keuze van het ontwerpteam. De trappen zijn voorzien van trapleuningen en handgrepen indien noodzakelijk.

4.3. Elektriciteit gemeenschappelijk delen

Alle gemeenschappelijke delen zijn volledig uitgerust met basisverlichting en veiligheidsverlichting. De verlichting van de gemene delen en de parking wordt bediend door middel van elektrische ogen en automatische uitdoving.

De gemene delen worden voorzien van lichtarmaturen, naar keuze van het ontwerpteam.

4.4. Toegang

Er wordt een algemeen slotenplan uitgewerkt waarmee elke Koper toegang krijgt tot de ruimtes die noodzakelijk zijn. De toegang tot de gemeenschappelijke garage is automatisch bedienbaar met afstandsbediening of sleutel.

4.5. Garages

De individuele garages zijn voorzien van een manueel bediende kantelpoort, niet gelakt.

5. Technische uitrusting appartementen

5.1. Centrale verwarming

Elk appartement wordt verwarmd met een individuele gaswandketel (geen gemeenschappelijke verwarming). Elk appartement heeft een eigen gasmeter en een ruimtethermostaat met schakelklok voor dag/nachtregeling. De thermostaat wordt opgesteld op een plaats vastgelegd door het ontwerpteam.

De living, eetplaats en keuken worden verwarmd met plaatstalen radiatoren gekoppeld aan de thermostaat. De badkamer en slaapkamers worden verwarmd met plaatstalen radiatoren en uitgerust met thermostatische kranen.

De warmteverliezen worden berekend voor een buitentemperatuur van -10°C .

Lokaaltemperaturen:

Leefruimte en keuken 22°C

Slaapkamers 20°C

Badkamers 24°C

Inkomhal en toilet 18°C

5.2. Watervoorziening

De appartementen zijn aangesloten op de stadswaterleiding. Het gebouw is uitgerust met een centraal drukverhogingsysteem indien nodig. Ter garantie van een constante druk van minimum 1.5 bar aan alle tappunten. Elk appartement beschikt over een individuele waterteller. De warmwaterbereiding gebeurt door de gaswandketel.

5.3. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie zal worden uitgevoerd door een erkende firma. De installatie zal voldoen aan de moderne woonbehoeften en aan de normen en voorschriften die van toepassing zijn. Aansluitingen voor vaatwasmachine en wasmachine zijn standaard voorzien in alle appartementen.

5.4. Ventilatie

De appartementen worden mechanisch geventileerd. De toevoer van verse lucht gebeurt door ventilatieroosters die in sommige ramen voorzien zijn. Elk appartement is uitgerust met een aansluiting voor de dampkap (het debiet bedraagt ongeveer 250 m³/h). De Koper kan de afmetingen van de dampkap vrij kiezen, maar hij moet hierbij rekening houden met het vooropgestelde luchtdebiet. Er worden geen afvoeren voorzien voor de droogkast (en is aldus zelfcondenserend).

5.5. Elektrische installatie

Elk appartement is voorzien van een eigen teller van 40 Ampère, 230 Volt (9.2 kVA) en voedingskabels tussen de centrale tellers in de kelder en de verdeelborden in de appartementen. Tellerkasten, tellers en aansluitkosten zijn ten laste van de Koper.

De verdeelborden in de appartementen (plaats vastgelegd door het ontwerpteam) zijn uitgerust met de nodige beveiligingsautomaten en differentieelschakelaars in overeenstemming met de geldende normen en voorschriften. Het project is voorzien van een aarding conform de reglementeringen. Voor de gemeenschappelijke delen van de appartementen zijn aparte tellers voorzien. De verlichting en stopcontact in de garage en de verlichting in de privéberging zijn aangesloten op de private teller van de Koper.

De elektriciteitsplannen kunnen eenmalig gewijzigd worden (zie verder). De installatie bevat geen lichtarmaturen of lampen in privatieve delen. Op de terrassen en balkons waar verlichting is voorzien, komen wel lichtarmaturen die in de prijs van het appartement zijn inbegrepen. Type en plaatsing wordt door het ontwerpteam bepaald om de eenvormigheid te garanderen. Het schakelmateriaal is van het type NIKO of gelijkwaardig volgens de keuze van het ontwerpteam. De zekeringkast bevindt zich in het appartement en de installatie wordt gekeurd door een erkend bureau.

5.6. Videofoon en toegangscontrole

Elk appartement is uitgerust met een videofoon waarmee het slot van de sasdeur kan bediend worden, behalve de appartementen op het gelijkvloers.. Aan de inkomdeuren van de appartementen is een aparte beldrukknop voorzien zonder videofoon (en zonder deurspion, want anders is de brandveiligheid niet gewaarborgd).

De appartementen op het gelijkvloers zijn uitgerust met een videofoon met eigen buitenpost naast de inkomdeur.

5.7. Telefoonverdeling

Elk appartement is voorzien van een aantal telefooncontactdozen, verbonden met een centraal verdeelpunt. Deze contactdozen staan in verbinding met de centrale verdelers in de kelder. De Koper staat zelf in voor de aanvraag en de aansluitkosten van de benodigde telefoonlijnen.

5.8. TV-distributie

Elk appartement is voorzien van een aantal televisiecontactdozen. Ze zijn verbonden met een centraal aansluitpunt en in overeenstemming met de voorschriften van de distributiemaatschappij. De aansluiting op het televisiedistributienet van de maatschappij en versterkers zijn ten laste van de Koper.

5.9. Overzicht elektrische aansluitingen

De appartementen zijn standaard uitgerust als volgt: in elke ruimte is één lichtpunt voorzien, twee stopcontacten in de slaapkamers, negen in de keuken en vier in de woonkamer en conform het plan. De aantallen kunnen occasioneel afwijken. Zo kan het ontwerpteam beslissen om het aantal te vermeerderen als zij dit nodig acht.

Het aantal schakelaars voor de lichtpunten wordt omwille van verschillende indelingen niet aangegeven, maar de functionaliteit geldt steeds als uitgangspunt. Alle stopcontacten en schakelaars zijn van het inbouwtype (behalve in de kelder), merk NIKO of gelijkwaardig.

De lichtpunten zijn voorzien op 230 V zonder verlichtingsarmaturen. Er kunnen geen (inbouw-) spots voorzien worden.

5.10. Algemeen

In de berging worden de collectoren van de verwarming, warm en koud water worden niet omkast, net zomin als elektrische borden en andere technische installaties zoals ventilatiekanalen.

5.11. Oppervlakte afwerkingen appartementen

De plafonds en betonnen binnenmuren worden afgewerkt met een plamuurlaag. De binnenmuren in kalkzandsteen krijgen een dunpleisterlaag, snelbouwsteen een

ZIGURAT - appartementen

pleisterlaag en de gipswanden worden gelisseerd (dit is een dunne afwerklaag aangepast aan de gipswand). Ter plaatse van bewegingsvoegen in eenzelfde vlak (bijvoorbeeld tussen 2 verschillende materialen) wordt een zichtbare voeg of een wapeningsnet in de bepleistering aangebracht. De voeg kan door de schilder van de Koper met een elastische en overschilderbare voegspecie opgevuld worden. De buitenhoeken van de muren worden versterkt met een gegalvaniseerd metalen hoekprofiel.

Scheuren in de bepleistering van een nieuw opgericht gebouw zijn onvermijdelijk door de zettingen. Daarom is het aangeraden om schilderwerken later (een jaar) uit te voeren (of bij te werken), op een ogenblik dat het gebouw zich heeft 'gezet'. De Koper wordt eveneens aangeraden om de voegen tussen het plafond en de wanden te behouden en enkel te vullen met overschilderbare siliconen

Bij oplevering zijn muren en wanden normaal afgewerkt. Ze zijn niet behandeld om direct te beschilderen (bijvoorbeeld kleine herstellingen, luchtbellendichten, fijnplamuren van pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf toegemaakte sleuven,...). Of met andere woorden de muren en plafonds zijn klaar voor de werken van de schilder. Schilderwerken dienen na oplevering in opdracht en voor kost van de Koper uitgevoerd te worden.

5.12. Ondervloeren (chape) appartementen

De vloeropbouw van de privé-vertrekken is voorzien van een akoestische isolatielaag tegen contactgeluiden, waarop een "zwevende" laag ligt. De uitvullingslaag is gewapend om scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Hierop wordt de uiteindelijke vloerbekleding geplaatst.

5.13. Binnenschrijnwerk

Het binnenschrijnwerk is uitgevoerd in beschilderbaar hout. De deurbladen zijn afgewerkt met een hard geperste vezelplaat die in de fabriek wordt voorgeplamuurd. De deuren zijn eveneens beschilderbaar en hebben een dikte van 40 mm. De inkomdeur is voorzien van een driepuntsluiting. Alle deurkrukken zijn in L-vorm en aluminium. De binnendeurscharnieren worden in staal uitgevoerd en kunnen door de Koper beschilderd worden.

6. Afwerking en keuzes van appartementen.

6.1. Inleiding

In elk appartement wordt een basisafwerking voorzien zoals hierna beschreven. Voor de afwerkingen wordt een forfaitair budget vastgelegd zoals opgenomen in de tabellen. De Koper heeft de mogelijkheid om een keuze te maken voor deze afwerkingen, conform de hierna opgenomen voorwaarden.

Er zijn twee mogelijkheden voor de afwerking. Ten eerste kan de Koper bij de door de Verkoper vastgelegde leverancier of aannemer een keuze maken voor zijn afwerking.

ZIGURAT - appartementen

In dit geval worden de gevraagde afwerkingen in min en meer begroot ten opzichte van het voorziene budget en in prijsoffertes ondertekend door de Koper. Ten tweede kan de Koper zijn afwerking in eigen beheer met eigen leveranciers en aannemers uitvoeren na de oplevering. In dit geval krijgt de Koper 70 % van het voorziene budget terug.

De plaatsen van alle aan- en afvoeren zijn vastgelegd in het appartement en kunnen niet gewijzigd worden. Dit geldt onder andere voor de toevoer van water, afvoer van vuilwater en faecaliën, alle elektriciteitspunten en de daarbij horende installaties (centraal bord, telefoonaansluitingen,...), aanvoer van verse lucht en afvoer voor de dampkap. Bij de keuzes van materialen dient hiermee rekening te worden gehouden. Mits zeer tijdig en in overleg met de aannemer en bouwheer kunnen hierop uitzonderingen toegestaan worden, mits vooraf overeengekomen wordt omtrent de prijsconsequenties.

De keuze van bepaalde materialen en toestellen wordt aan de Koper overgelaten. De detaillering voor de uitvoering wordt integraal door het ontwerpteam vastgelegd. Indien de architect andere uitvoeringsdetails moet maken dan standaard voorzien, worden de extra uitvoeringstekeningen en de coördinatie ervan in regie aangerekend.

Alle hierna vermelde budgetten en prijzen zijn handelsprijzen (particulierprijs inclusief BTW). De Verkoper kan beslissen om de afwerking niet te voorzien als de Koper zijn keuzes niet tijdig bekend maakt conform de planning van de Verkoper. De Koper krijgt dan automatisch 70% van het voorziene budget terug.

6.2. Keuken

Elk appartement heeft een individueel en forfaitair budget voor een keuken (meubelen en keukentoeestellen en dampkap) bij een door de Verkoper aan te duiden leverancier. De handelswaarde bedraagt € 6000 (inclusief BTW) en omvat de levering en de plaatsing van de keuken, de plaatsing van de keukentoeestellen en montage van alle verbindingen met nutsleidingen, alsook de levering en plaatsing van eventuele tegelwerken tegen de muren.

Ter illustratie is een documentatie van een keuken ter waarde van het voorziene budget ter beschikking. Deze keuken omvat een afwasbak met kraan, een aansluiting voor vaatwasmachine, een koelkast met vriesvak, een dampkap en een kookplaat.

6.3. Sanitaire toestellen

Voor de sanitaire uitrusting geldt hetzelfde principe als de keuken. Elk appartement heeft een individueel en forfaitair budget bij de leverancier. Het budget is verschillend voor elk appartement en opgenomen in toegevoegde lijst. Het budget omvat zowel de levering als plaatsing. Sommige toestellen zoals een wellnesscabine of jacuzzi vragen bijkomende technische voorzieningen of andere meerwerken. De meerkost hiervan wordt via een offerte aan de Koper voorgelegd. De Koper keurt deze ofwel goed, ofwel

ZIGURAT - appartementen

kiest hij een ander toestel. De Koper dient bij zijn keuze eveneens de noodzakelijke akoestische voorzieningen op te nemen, standaard bij de toestellen. In de douche is de plaatsing van een douchebak verplicht.

6.4. Vloer en wandbekledingen

Elk appartement heeft een individueel en forfaitair budget voor de vloer- en wandbekledingen. Hieronder zijn de materialen opgesomd die tot het budget hebben geleid:

Er wordt parket voorzien in de inkom en living van het appartement. Slaapkamer, nachthall en bureau zijn voorzien in laminaat. In de badkamer, berging en toiletten plaatst men een keramische tegel. De wanden in de badkamer worden eveneens betegeld tot minimaal twee meter.

Het parket is van het type eik en heeft een handelswaarde van 35€/m². Er worden houten plinten voorzien die de Koper op eigen kosten kan schilderen en opvoegen.

De keramische tegel heeft een gebroken witte kleur en heeft een handelswaarde van 25 €/m².

De Koper kan bij de leverancier van de Verkoper een vloerbekleding of afwerking kiezen. De meer- of minprijs wordt verrekend. De meetcode is van toepassing (bijvoorbeeld volle tegels opmeten,...). Verschillende maten en types van parket en tegels zijn niet toegestaan (mozaïektegels, te dikke afwerking materialen,...). Het forfaitaire budget is verschillend voor elk appartement en opgenomen in bijgevoegde lijst.

6.5. Opties appartementen

De Koper kan opteren voor bijkomende werken die mits verrekening worden uitgevoerd:

- Geïntegreerde radiatoren en sierradiatoren (inclusief kleur), van een door de Verkoper gekozen merk en leverancier.
- Eenmalig wordt de Koper de mogelijkheid geboden zijn elektriciteitsplan aan te vullen met bijkomende voorzieningen.

De Verkoper zal een prijsofferte met omschrijving van de opties en bijhorende voorwaarden aan de Koper overmaken. De Koper beslist dan of hij hier al dan niet op ingaat. De opties kunnen enkel besteld worden voor zover zij niet voorbijgestreefd zijn door het realisatieproces. Het behoort de Koper toe zelf tijdig te informeren of hij deze opties nog kan bestellen.

7. Algemene administratieve bepalingen

7.1. Artikel

Het is elke Koper ten strengste verboden tot het moment van de voorlopige oplevering der werken en integrale betaling zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Verkoper:

- Andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement of handelsruimte (of parking). Het niet naleven van deze regel ontslaat de Verkoper van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-Koper(s) voor wat betreft de in opdracht van de Verkoper uitgevoerde werken.
- Iedere ingebruikneming voorafgaand aan de voorlopige oplevering zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Verkoper geldt als stilzwijgende oplevering van deze delen.

De Verkoper draagt geen verantwoordelijkheid voor de werken die de Koper na de oplevering zelf laat uitvoeren, noch voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken. De aannemers van de Koper dienen conform de wetgeving geregistreerd en afdoende verzekerd te zijn en te blijven.

Indien de Koper beslist een bepaalde afwerking zelf uit te voeren, dient hij er eveneens de voorbereidende werken voor uit te voeren (bijvoorbeeld : het plaatsen van soepele voegen, het plaatsen van afsluitprofielen, het voorzien van een voorstrijklaag op de wand bij de plaatsing van tegels, ...).

7.2. Artikel

De verkoopsovereenkomst, dit lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopsplannen is aangeduid, niet tot de verkoopprijs, evenals verlaagde plafonds, omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen, inbouw meubilair, omkastingen van ventilatiekanalen,... (in die zin zijn de commerciële plannen indicatief).

7.3. Artikel

De Coene Construct is aangeduid als klantenbegeleider voor klantenkeuzes. Alle klantenkeuzes gebeuren via De Coene Construct (en niet via onderaannemer) inclusief facturatie. Sleutel wordt overhandigd na volledige betaling en oplevering.

7.4. Artikel

Indien de Koper zich laat bijstaan door een architect, ingenieur, expert, advocaat of dergelijke, zijn alle daaraan verbonden kosten of erelonen ten zijne laste. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hierboven aangeduide persoon de Verkoper binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen Koper en Verkoper. Alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen,... zijn ten laste van de Koper, onafhankelijk van hun resultaat. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hierboven aangeduide persoon en de resultaten van mogelijke testen de Verkoper binden.

7.5. Artikel

De Koper zal voor de afwerkingen steeds een keuze maken bij de leverancier. Hiervoor wordt een prijsofferte gemaakt die door het ontwerpteam op uitvoerbaarheid (planning, techniciteit,...) wordt nagekeken. Indien het ontwerpteam akkoord gaat dient de Koper de offerte te ondertekenen binnen de 15 kalenderdagen. Bij gebreke hiervan wordt verondersteld dat de Koper heeft geopteerd voor een teruggave van het budget voor de afwerking. Hij krijgt dan automatisch 70 % van dit voorziene budget terug. Alleen na formele goedkeuring kan de uitvoering starten. Indien er aanpassingen nodig zijn, dient de Koper opnieuw keuzes te maken, totdat de basisofferte klaar is voor ondertekening. De Verkoper dient expliciet akkoord te zijn met de keuzes van de Koper, en kan deze keuzes laten wijzigen.

De werkelijk uitgevoerde hoeveelheden worden bij de eindafrekening gecontroleerd en aangerekend. De opmeting gebeurt volgens de geldende normen tenzij anders vermeld op de offerte.

7.6. Artikel

De voorziene budgetten zijn vast en niet herzienbaar. Er kunnen prijsaanpassingen zijn tussen de fase van de keuze van de materialen en de uiteindelijke levering. De prijs op het moment van de levering zal worden aangerekend.

Indien deze producten niet meer voorradig zijn, de prijs of de reeks aanzienlijk veranderd is tussen het moment van de keuze van materialen (inclusief materialen voor de standaardafwerking) en/of toestellen en de uiteindelijke levering en plaatsing, dient de Koper een andere keuze te gaan maken. Hiervoor wordt een nieuwe prijsofferte opgemaakt. De keuze moet verenigbaar zijn met de reeds uitgevoerde werken en moet technisch gelijkaardig zijn aan het vroegere product (bijvoorbeeld de dikte van een nieuw te kiezen parket dient gelijk te zijn aan de dikte van het eerder gekozen parket).

7.7. Artikel

Materialen en/of toestellen die pas geplaatst kunnen worden na de oplevering, worden geleverd, maar dienen door de Koper zelf geplaatst te worden. Een lavabo die moet

ZIGURAT - appartementen

worden gemonteerd op een kast die de Koper zelf voorziet en de plinten voor de sokkel van deze kast dienen bijvoorbeeld door de Koper zelf geplaatst te worden.

7.8. Artikel

Eventuele kosten voor architecturale wijziging(en) of detaillering(en), administratie en coördinatie worden indien mogelijk door de Verkoper in de prijsofferte opgenomen en aan de Koper aangerekend. Zoniet zullen zij naderhand in rekening worden gebracht conform de tarieven van de desbetreffende beroepsverenigingen. Indicatief wordt vermeld dat dit ongeveer 15% van de wijzigingen bedraagt.

7.9. Artikel

De Koper erkent en aanvaardt dat de Verkoper de voorgestelde leveranciers steeds vrij mag vervangen door andere leveranciers. Hierna kan de Koper waar nodig een nieuwe keuze maken bij de nieuwe leveranciers. Anderzijds kan de Koper steeds opteren om de afwerkingen niet te laten uitvoeren en ontvangt hierdoor 70 % van het voorziene budget terug.

7.10. Artikel

De Koper wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer het algemeen concept van het gebouw niet mag wijzigen (bijvoorbeeld op gebied van geveluitzicht, akoestiek, branddichting, stabiliteit,..) en de voorschriften van de architect en de studie bureaus van de Verkoper moet respecteren. De Verkoper raadt de Koper aan steeds een architect te consulteren indien hij werken wenst uit te voeren. De Koper is vrij in de keuze ervan.

7.11. Artikel

Na de oplevering dient de Koper de Verkoper, zijn afgevaardigden, aannemers,... steeds toegang te verschaffen tot zijn eigendom om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de punten van de oplevering is niet tijdsgebonden: de Verkoper heeft het recht deze punten samen met de andere appartementen op te lossen. De aannemer mag, indien de Verkoper hiermee toestemt, voor het oplossen van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de Koper maken.

7.12. Artikel

Vanaf het moment dat de Koper zijn appartement ter beschikking krijgt – dit pas volledige betaling van basisprijs en eventuele meerwerken - van de Verkoper, is de Koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden. Hij dient zijn eigendom als een goede huisvader te beheren en te verzekeren. De Verkoper zal er ten alle tijde voor zorgen dat de Koper zijn eigendom kan bereiken. Gezien er nog werken aan de gang zullen zijn in de gemeenschappelijke delen en in eventuele naburige appartementen, zal de Koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten

ZIGURAT - appartementen

aanvaarden. De Koper kan geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn eigendom en hij zal zich aan het werfreglement moeten houden.

7.13. Artikel

Definitieve aansluitingen meters/meterkasten/aansluitkabel voor water gas en tv ten laste van de kopers – de tellers worden opengesteld op naam van de koper en dit voor de voorlopige oplevering om de afwerking binnen de vereiste klimatologische omstandigheden te kunnen uitvoeren.

7.14. Artikel

Specifieke afspraken:

- De definitieve oplevering gaat automatisch in uiterlijk één jaar na de voorlopige oplevering.
- De plannen zijn ter informatie opgemeten volgens de meetcode (BIN). De oppervlakten worden overeenstemmend de eigendomsrechten berekend: vanaf de buitenkant van de buitenmuur of vanaf de as van de scheimuur. De opgegeven oppervlaktes zijn indicatief.
- Tijdens de oplevering zal het appartement bezemrein zijn (maar niet stofvrij).
- In de verkoopovereenkomst wordt de totale prijs en de bijhorende kosten uiteengezet. Zo is bijvoorbeeld BTW, ereloon van de notaris, registratierechten, kosten voor de basisakte, dossierkosten,... ten laste van de Koper.
- De Koper kan zijn appartement tot één jaar na de voorlopige oplevering enkel via de Verkoper verkopen met een gangbare commissie. Zo wordt het project niet fragmentarisch op de markt aangeboden.
- Bij de voorlopige oplevering van het appartement wordt het totale bedrag betaald. Er zijn geen inhoudingen voor mogelijke verdere afwerkingen van andere kavels of gemeenschappelijke delen.

Opgemaakt te _____ op/..../20... in twee exemplaren. Elk partij verklaart onderhavig lastenboek te hebben gelezen, akkoord te gaan met de inhoud en één exemplaar ontvangen te hebben.

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de Verkoper

Voor de Koper