

CORNEEL

Snaaskerke



Verkooplastenboek Woningen



www.domax.be
0478 700 467
info@domax.be

INHOUD

HOOFDSTUK 00 : **ALGEMEEN PROJECTGEGEVENS**

- Voorstelling project
- Concept en ligging

HOOFDSTUK 01 : **INRICHTINGSWERKEN**

- Toegang tot de werf

HOOFDSTUK 02 : **FUNDERING**

HOOFDSTUK 03 : **RIOLERING**

- Rioleringsbuizen
- Nutsvoorzieningen
- Septische put en regenwaterput
- Sifonputten
- Inspectieput

HOOFDSTUK 04 : **BETON- EN METSELWERKEN**

- Vloerplaten
- Gewapend beton-staal
- Metselwerk
- Buitengevels
- Geventileerde spouw
- Binnenmuren
- Akoestische isolatie
- Lintelen en overwelvingen
- Bouwstenen
- Raam en deurdorpels

HOOFDSTUK 05 : **DAKWERKEN**

- Groendaken
- Zinkwerken

HOOFDSTUK 06 : **BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING**

- Buitenschrijnwerk
- Hang en sluitwerk
- Beglazing

HOOFDSTUK 07 : **SANITAIR**

- Algemeen
- Leidingen
- Warmwaterbereiding
- Sanitaire aansluitingen
- Sanitaire toestellen privatieve delen
- Sanitaire toestellen gemeenschappelijke delen

HOOFDSTUK 08 : **CENTRALE VERWARMING**

HOOFDSTUK 09 : **ELEKTRICITEIT**

- Algemeen
- Domotica op aanvraag
- Installatie per wooneenheid
- Gemeenschappelijke delen
- PV-panelen

HOOFDSTUK 10 : **TOEGANGSCONTROLE**

HOOFDSTUK 11 : **VENTILATIE**

HOOFDSTUK 12 : **CHAFE EN VLOERISOLATIE**

HOOFDSTUK 13 : **BEPLEISTERING**

HOOFDSTUK 14 : **BEVLOERING EN RAAMTABLETTEN**

HOOFDSTUK 15 : **KEUKENINRICHTING**

HOOFDSTUK 16 : **BINNENSCHRIJNWERK**

- Deuren
- Deuren gemeenschappelijke delen
- Binnendeuren van de wooneenheden
- Trapleuningen
- Valse plafonds

HOOFDSTUK 17 : **GLASWERKEN**

HOOFDSTUK 18 : **BRANDVEILIGHEID**

HOOFDSTUK 19 : **BRIEVENBUSSEN**

HOOFDSTUK 20 : **LIFT**

HOOFDSTUK 21 : **SCHILDERWERKEN**

HOOFDSTUK 22 : **ZETTINGEN**

HOOFDSTUK 23 : **WANDELPADEN – RIJWEG – GROENVOORZIENING**

HOOFDSTUK 24 : **OPMERKINGEN**

- 24.1 Algemeen bepalingen
- 24.2 Verkoop
- 24.3 Kosten
- 24.4 Verkoopplannen
- 24.5 Verzekering en aansprakelijkheid
- 24.6 Wijziging door verkoper
- 24.7 Wijzigingen en meerwerken
- 24.8 Keuze van materiaal door afwerking
- 24.9 Toegang
- 24.10 Ingebruikname en werken door koper of derden – oplevering
- 24.11 Geschillen – Verzoening



BOUWTEAM

Grondeigenaar:

DOMAX

August de Boeckstraat 19
9100 Sint-Niklaas

Bouwheer:

DOMAX DEVELOPMENT

August de Boeckstraat 19
9100 Sint-Niklaas

Architect:

ARQ ARCHITECTEN

Zeedijk 165
8400 Oostende

Ingenieursbureau:

STUDIEBUREAU WITTOUCK

Lekedorpstraat 101
8600 Diksmuide

Veiligheidscoördinator:

B-VEX

Kerkstraat 15
2640 Mortsel

EPB Verslaggever:

B-VEX

Kerkstraat 15
2640 Mortsel

Landmeter:

LAURENS SIMOENS

Lepalemstraat 48
Lepalemstraat 48 8421 De Haan

HOOFDSTUK 00 : ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Concept en ligging

In de Dorpsstraat van het pittoreske Snaaskerke, vormt het woonproject Corneel de verbinding tussen de kerk en het petanque plein. Voor wie een thuis nog een rustplek mag zijn, waar het groen je ontsluit en waar je je burens met de voornaam aanspreekt, is Corneel “the place to be”.

Corneel is een woonproject bestaande uit een meergezinswoning van 12 appartementen, en 5 eengezinswoningen. Parkeren doe je ondergronds wat ten goede komt aan de buurt. Ook voor fietsen is er meer dan voldoende parkeerplaats voorzien.

De woningen (3 gesloten en 2 halfopen bebouwingen) beschikken alle over 3 ruime en lichtrijke slaapkamers. In de indrukwekkende leefruimte geven grote raampartijen uit op het terras en de private tuin.

Ook badkamer en traphal worden van natuurlijk licht voorzien.

Groen en uiterst rustig gelegen, maar met een onmiddellijke verbinding via de E40 naar zowat alle verkeersaders van Vlaanderen en strategisch gepositioneerd tussen Gistel en Oostende.

Opbouw

Er is voor dit project een stedenbouwkundige vergunning toegekend op 06/08/2024 : OMV_2024076656.

De woningen, de appartementen en de ondergrondse garage worden opgetrokken volgens de plannen en onder toezicht van de architect en de ingenieur.

Duurzaamheid

Alle wooneenheden zullen gebouwd worden volgens de allerlaatste normen en bijgevolg zeer energiezuinig zijn (Bijna Energie Neutraal – E 30). Ook word je, door doorgedreven isolatie en gebruik te maken van geothermie en zonnepanelen, in Corneel onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Wat ten goede komt aan het leefmilieu en uw energiefactuur!

Qua afwerking wordt er gekozen voor kwalitatieve en duurzame materialen. Hiervoor worden ruime afwerkingsbudgetten voorzien. Verder bieden we voor elke koper een tailormade begeleiding aan door onze interieurarchitecten, zodat je geen keuzestress dient te hebben.

Het onderhavig document vormt het lastenboek met technische beschrijving van de WONINGEN in dit project.

HOOFDSTUK 01 : INRICHTINGSWERKEN

TOEGANG TOT DE WERF

De koper zal toegang hebben tot de werf na afspraak en mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is door een afgevaardigde van de bouwheer. Dit zal gebeuren op uitsluitend risico van de koper. Dergelijke regeling is noodzaak omwille van veiligheidsredenen.

HOOFDSTUK 02 : FUNDERING

De funderingen en/of betonwanden in gewapend beton worden aangezet op vorstvrije diepte en op draagkrachtige grond. Dit volgens de richtlijnen van het sonderingsverslag en de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

HOOFDSTUK 03 : RIOLERING

Rioleringsbuizen

De riolering wordt uitgevoerd met Benor-gekeurde buizen volgens de aanduidingen op het rioleringsplan. Voor fecaal water zijn deze buizen daarenboven in de massa oranje gekleurd. Ze worden in helling geplaatst naar de voorziene putten en hebben een diameter naargelang hun inhoud en het verwachte debiet.

Nutsvoorzieningen

De nodige invoerbuizen en energiebochten worden geplaatst om later de leidingen van water, elektriciteit, telefoon en teledistributie te kunnen binnenbrengen.

De kosten met betrekking tot de individuele aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon en teledistributie evenals het leveren en plaatsen van de meters, is ten laste van de kopers, zie ook verder omschreven.

Septische put en regenwaterput

Conform de gemeenschappelijke bepalingen worden septische putten, regenwaterputten en een infiltratie / buffervoorziening geplaatst, waarbij er wordt op gelet dat alkaliën en fecaliën gescheiden blijven. De putten worden afgesloten met een metalen deksel.

Het regenwater kan worden herbruikt voor de toiletten en de buitenkranen. Hiertoe worden het nodige voorzien in de technische ruimte.

Sifonputten

Deze worden voorzien op het einde van de hemelwaterriolering. Ze beschikken over aangepaste aansluitingsopeningen. Ze worden afgesloten met een PVC-kap en/of deksel

Inspectieput

Deze put wordt voorzien waar nodig en wordt afgesloten met een PVC-kap en/of deksel.

HOOFDSTUK 04 : BETON- EN METSELWERKEN

Vloerplaten

De vloerplaten zijn samengesteld uit in de fabriek geprefabriceerde predallen met stortlaag ter plaatse voorzien, met uitsluiting van de vloerplaten waar volgens de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur bouwkunde een ter plaatse gestorte massieve betonplaat vereist is. De hoeveelheid wapeningsstaal wordt aangegeven in de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur bouwkunde.

Gewapend beton en staal

De constructieve elementen worden waar nodig deels uitgevoerd in staalprofielen en deels in gewapende betonbalken. De wapening werd berekend door de aangestelde ingenieur bouwkunde. Het beton en de bekistingwerken voldoen aan de geldende Belgische normen.

Waar koudebruggen zouden kunnen ontstaan worden thermisch isolerende bekledingen voorzien, al dan niet aan het beton aangegoten. Waar nodig wordt met staalconstructie bijkomende stabiliteit gegeven.

Metselwerk

Vochtisolatie in muren

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt in het baksteenmetselwerk een zwart gewapende polyethyleenfolie ingemetseld. Deze vochtisolerende laag wordt geplaatst op alle funderingsmuren, zowel binnen- als buitenmuren. In de spouwmuren wordt deze isolerende folie in z-vorm ingemetseld om zijdelingse waterindringing tegen te gaan.

Buitengevels

De gevelafwerking van de residentie wordt uitgevoerd in traditioneel spouwconcept, voorzien van de nodige spouwisolatie en van waterkerende bouwfolies welke toelaten alle spouwwater naar buiten af te voeren.

Er werd gekozen, en zo ook opgelegd in de vergunning, voor een gevelsteen in een afwisseling van lichte en roodere kleur voor de woningen, in dunbed gemetst.

Het gebruik van deze materialen beklemtoont een sobere eigentijdse en aantrekkelijke architectuur. Deze esthetische verfijning wordt ondersteund door een doorgedreven aandacht voor nauwlettende details.

Geventileerde spouw

Een ruimte van ongeveer 30 mm wordt gelaten tussen het buitenspouwblad en de spouwisolatie geplaatst tegen het binnenspouwblad.

Het binnenspouwblad, welke het dragend gedeelte van de buitenmuur vormt, wordt in snelbouwmetselwerk en of silicaatblokken uitgevoerd. Niet dragende muren worden ook in metselwerk uitgevoerd en of gipsblokken

Binnenmuren

De binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk, silicaatblokken en of plaasterblokken. Al naargelang de positie van de muur, dragend of niet dragend, wordt de muurdikte bepaald. Hetzij 9 cm, 14 cm of 19 cm dikte.

Akoestische isolatie

De verticale wanden tussen de wooneenheden onderling worden gescheiden, dit door tussen de constructieve delen isolatie te voorzien.

De verticale wanden worden verder gescheiden van de onder- en bovenliggende vloerplaten. Dit door boven- en onderaan elke muur Sonicstrip stroken te voorzien van Wienerberger of een andere gelijkwaardige uitvoering. Indien er zou gewerkt worden met silicaatblokken tussen de wooneenheden onderling zal er geen akoestische strook voorzien worden.

Lintelen en overwelvingen

Boven raam- en/of deuropeningen worden geprefabriceerde stalen of betonnen lintelen geplaatst. De afmetingen worden berekend op hun belasting en overspanning. Lintelen in het gevelmetselwerk worden opgevangen door middel van L-ijzers. Plaatsing en afmeting volgens studie van de fabrikant.

Bouwstenen

Raam- en deurdorpels

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, prefabbeton of aluminium.

Daar waar de vloer doorloopt van binnen naar buiten zal geen arduin voorzien worden, hier komen de ramen op ytong en waterdichting te staan. Het niveau van het terras (glkv) komt gelijk met het niveau binnen, behalve een klein stukje (enkele mm) van het raamprofiel of anders indien noodzaak (volgens tekening & uitwerking van de architect/ingenieur).



HOOFDSTUK 05 : DAKWERKEN

GROENDAKEN

Op de woningen komen enkele hellende daken. Het groendak boven de kelder wordt mee geïntegreerd in de buitenaanleg.

DAKBEDEKKING

Op een bitumineus dampscherm worden isolatieplaten aangebracht volgens de EPB-regelgeving. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen. De gevels worden bovenaan afgeschermd met een zinken krul.

De tienjarige waarborg van de dakbedekking is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer.

ZINKWERKEN

Alle externe regenwaterafvoeren worden in vierkante grijze zinken afvoerbuizen voorzien en ingewerkt in het gevelmetselwerk, de equivalente diameter is volgens oppervlakte dakvlak.

HOOFDSTUK 06 : BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit PVC met een waarde die voldoet aan de EPB-regelgeving.

De kleur, verdeling, type en draairichting van de raamprofielen wordt door de architect bepaald.

Screens zijn, volgens het EPB-adviesrapport, niet nodig om het vereiste E-peil te halen. Deze worden dan ook niet standaard voorzien. Mits meerprijs en tijdige bestelling (inpasbaarheid in metselwerk) kunnen de kopers wel kiezen voor screens.

Ramen zijn vast of voorzien van opendraaiend beslag of hefschuifsystemen volgens aanduiding op plannen.

HANG- EN SLUITWERK

Alle hang- en sluitwerk is tegen corrosie beschermd. De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alles feilloos functioneert.

BEGLAZING

Voor ramen en deuren met een glaspaneel wordt een isolerende dubbele beglazing voorzien. De beglazing is samengesteld uit twee blanke floatglasruiten, gescheiden door een hermetisch gesloten luchtspouw. De glasslag is voorzien van een ventilatiegroef. De norm NBN S 23-002 schrijft ons voor gelaagd glas te voorzien voor deuren en ramen met glasvolumes die zich onder de grens van 90 cm tov de vloerpas bevinden. Dat wil zeggen dat alle ramen en deuren die tot op de grond komen voorzien moeten worden met gelaagd glas. Raamoppervlakken in een deur groter dan 0,5 m², moeten eveneens voorzien worden van gelaagd glas.

De beglazing van de buitenramen zal een g-waarde hebben bepaald volgens studie epb.

HOOFDSTUK 07 : **SANITAIR**

Algemeen

Het vernieuwd technisch reglement voor water bestemd voor menselijke aanwending is van toepassing op de installatie. Elke wooneenheid beschikt over een individuele teller, waarna een hoofdafsluitkraan, een keerklep, een flexibele terugslagleiding en een leegloopkraantje wordt voorzien. De leiding naar de wooneenheden wordt uitgevoerd in beschermde koperbuis of PE-buis.

Leidingen

Alle afvoerleidingen in uitvullagen zijn voorzien in PE buizen. De koud- en warmwaterleidingen worden net als de verwarmingsinstallatie aangelegd in Henco-buis in een beschermingsmantel. Alle collectoren worden uitgevoerd in koper en/of Mannesmann, aan de tappunten in de muren worden kunststof muurbouwdozen gebruikt.

Warmwaterbereiding

Een warmwaterboiler zit ingebouwd in de warmtepomp en voorziet de wooneenheid van warm water. Het water wordt via de ingebouwde verwarmingsspoel gekoppeld aan de warmtepomp. (Geothermie)

Sanitaire aansluitingen

De sanitaire aansluitingen gebeuren volgens plan.

In de berging wordt een toe- en afvoer voorzien voor de wasmachine. Droogkasten worden verondersteld voorzien te zijn van een inwendige condensaat opvangbak.

Voor de keuken worden aansluitingen voorzien voor keukenvoorzieningen en vaatwasmachine.

Op de terrassen buiten wordt een aansluiting voorzien voor een buitenkraan (op regenwater).

Sanitaire toestellen privatieve delen

Voor de sanitaire toestellen is een budget voorzien met een particuliere handelswaarde volgens stelpost.

De sanitaire toestellen worden besteld uit het assortiment van de door de bouwheer gekozen leverancier.

Indien de koper de sanitaire toestellen uit budget wil halen is slechts 75% van de voorziene particuliere handelswaarde te recupereren.

De bouwheer is niet verantwoordelijk voor prijsstijgingen op de materialen. Deze worden dan ook niet in de budgetten verrekend.

Sanitaire toestellen gemeenschappelijke delen

Er is geen buitenkraan voorzien, gekoppeld op de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK 08 : VERWARMING

De verwarming wordt voorzien op basis van individuele geothermische warmtepompen met een collectief net. De warmtepomp is een Nibe F1253-4 PC EM modulerende water/water combi warmtepomp 3 X 400V.

In elke wooneenheid wordt vloerverwarming voorzien. In de badkamer is de mogelijkheid een handdoekdroger elektrisch te voorzien om extra bij te verwarmen, naar keuze van de koper mits meerprijs en mits eigen verantwoordelijkheid van de eventuele negatieve impact op het E-peil. Stopcontact hiervoor is wel voorzien.

De algemene hoofdregeling van de installatie gebeurt door middel van een modulerende kamerthermostaat.

Als er via de warmtepomp koeling kan en moet worden voorzien, is dit een meerprijs voor de koper. De eventuele impact van de koeling op het E-peil is ten laste van de koper.

Op het verwarmingscircuit wordt een circulatiepomp en expansievat voorzien.

HOOFDSTUK 09 : ELEKTRICITEIT

Algemeen

Het AREI (Algemene Reglementering van de Elektrische Installaties) is van toepassing op de gehele elektrische installatie. Elke wooneenheid heeft zijn eigen teller. Het vermogen en de opstelling worden bepaald door Fluvius.

Onder andere gemeenschappelijke buitenverlichting zal worden aangesloten op de gemeenschappelijke teller.

Voor laadpalen zal een aparte teller met load-balance systeem worden voorzien als Fluvius dat zo oplegt en als dat is toegelaten door de brandweer.

Mits meerprijs kan een laadpaal reeds tijdens het bouwproces worden geïnstalleerd.

Domotica op aanvraag

Er is geen domotica voorzien in de prijs. Indien gewenst kan hiervoor een op maat gemaakte offerte worden opgevraagd.

Installatie per wooneenheid

De binneninstallatie wordt voorzien in Niko Intense, wit, of gelijkwaardig. Ze bevat geen verlichtingsarmaturen. De elektrische installatie van de wooneenheden wordt uitgevoerd volgens de aanduidingen op het detailplan en overzicht elektriciteit. Bediening kan manueel gebeuren via de bedieningsknoppen zoals aangeduid op het uitvoeringsplan elektra.

Aanpassingen aan en eventuele extra's kunnen nog worden besproken, mits meerprijzen.

PV-panelen

Conform het EPB-adviesrapport zullen per wooneenheid PV-panelen worden geplaatst. Mits meerprijs, en indien er voldoende plaats is, kan worden gekozen om meer PV-panelen, dan nodig voor EPB, te laten installeren.

HOOFDSTUK 10 : TOEGANGSCONTROLE

Er wordt een klassieke videofooninstallatie geïnstalleerd per wooneenheid met een bel aan de inkomdeur van elke woning.

HOOFDSTUK 11 : VENTILATIE

Er is een ventilatiesysteem "D" voorzien, met warmterecuperatie: de toevoer en afvoer van lucht gebeurt mechanisch via ventilatiekanalen die weggewerkt zijn boven de valse plafonds en/of ingewerkt in de uitvullingslaag. Toevoer van verse lucht gebeurt via de droge ruimten (woonkamer en slaapkamers). Afvoer van de vochtige lucht is voorzien in de natte ruimten (toilet, badkamer, keuken en wasplaats). De ramen hebben volgens de EPB-wetgeving geen verluchtingsstrips.

Alle ventilatie-openingen aan de binnenwand worden van een rooster voorzien.

Door een geoptimaliseerde ventilatie met warmterecuperatie krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof minder kans om de wooneenheid aan te tasten en blijft het binnenklimaat gezonder. Om dit binnenklimaat te handhaven, is de koper verantwoordelijk voor het correcte onderhoud van de installatie, met name voldoende reiniging en tijdige vervanging van de luchtfilters.

HOOFDSTUK 12 : CHAPE EN VLOERISOLATIE

In de vloeropbouw wordt een thermisch isolerende uitvulling voorzien. Hierop komt een cementgebonden uitvullaag.

HOOFDSTUK 13 : BEPLEISTERING

Alle pleisterwerken worden uitgevoerd door specialisten die de nodige zorg besteden aan hun werk. De plafonds en alle wanden worden met een gipspleister bezet tweelaags of eenlaags afhankelijk van het systeem. De muren van de douche worden voorzien met een cementbepleistering, als ondergrond voor de wandtegels. Indien een grotere oppervlakte dan de douche met cementbepleistering zou moeten worden voorzien, kan dat mits meerprijs.

Bij vlakke gepolierde platen kan er ook spuitplamuur toegepast worden, tevens ook op gipsblokken.



HOOFDSTUK 14 : BEVLOERING EN RAAMTABLETTEN

Per wooneenheid

Indien de koper de bevloering uit budget wil halen is slechts 75% van de voorziene particuliere handelswaarde te recupereren.

✓ Vloertegels en muurtegels

De keuze van vloer- en muurbetegeling en bijpassende plinten dient te gebeuren uit het assortiment van de door de bouwheer gekozen leverancier.

Standaard zijn keramische vloertegels voorzien met een afmeting van 60/60, plaatsing geresectificeerd, plaatsing recht op recht en met een particuliere handelswaarde volgens opgegeven stelpost. En standaard zijn bijhorende muurplinten voorzien met een particuliere handelswaarde volgens opgegeven stelpost.

Bijkomende plaatsingskosten van formaten kleiner dan 30/30 of groter dan 60/60, het diagonaal of in verband leggen, houtimitaties, niet standaardkleur voeg, natuursteen, ... worden bijkomend verrekend.

In de douche (standaard 90cmx120cm) worden wandtegels plafondhoog voorzien, plaatsing geresectificeerd, recht op recht, met een particuliere handelswaarde volgens opgegeven stelpost. Bijkomende plaatsingskosten van formaten kleiner dan 20/20 of groter dan 30/60, het diagonaal of in verband leggen, houtimitaties, niet standaardkleur voeg, natuursteen, mozaïek, grotere oppervlakte, ... worden bijkomend verrekend.

De keuze van parket is mogelijk mits meerprijs.

Opgelet: parket vereist een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Vertraging hierdoor in de uitvoeringstermijn kan door de koper nooit verhaald worden op de bouwheer.

De bouwheer is niet verantwoordelijk voor prijsstijgingen op de materialen. Deze worden dan ook niet in de budgetten verrekend.

✓ Raamtabletten en tussendorpels

De ramen worden rondomrand standaard mee afgewerkt in pleisterwerk.

Wenst men raamtabletten te voorzien voor de ramen op hoogte in mokka, Jura, travertin of gelijkwaardig, kan dat mits meerprijs.

Onder alle inkomdeuren van de wooneenheden zijn tussendorpels voorzien in mokka, Jura, travertin of gelijkwaardig.

✓ Terrassen

De vloerwerken van de terrassen zijn inbegrepen. Voor de terrassen worden keramische tegels voorzien.

Ondergrondse kelder

In de ondergrondse kelder is een gladde beton voorzien.

HOOFDSTUK 15 : **KEUKENINRICHTING**

Voor de keuken is een budget voorzien met een particuliere handelswaarde volgens opgegeven stelpost. Het keukenontwerp wordt op maat van de koper uitgewerkt door de door de bouwheer gekozen leverancier.

Indien de koper de keuken uit budget wil halen is slechts 75% van de voorziene particuliere handelswaarde te recupereren.

Indien de Koper bij deze bouwpartners een gedetailleerd keukenplan laat ontwerpen en uiteindelijk beslist om niet met deze bouwpartner samen te werken, zal hij aan deze bouwpartner een administratieve vergoeding van 700 € betalen.

De bouwheer is niet verantwoordelijk voor prijsstijgingen op de materialen. Deze worden dan ook niet in de budgetten verrekend.



HOOFDSTUK 16 : BINNENSCHRIJNWERK

Deuren

Inkomdeuren

De inkomdeur van de woningen zit mee in het buitenschrijnwerk.

Binnendeuren van de wooneenheden

Er worden tubespaan of timblok deuren voorzien met inox beslag (kruk en scharnieren). Maatvoering en draairichting zijn zoals voorzien op de plannen.

Er is ook de mogelijkheid om niet-standaarddeuren of extra accessoires te kiezen of te werken met blokdeuren, mits meerprijs. Dit moet worden besproken bij de door de bouwheer gekozen leverancier.

Trappen en trapeuningen

Binnen is een gesloten trap (tussen muren) in hout voorzien. Basis wordt gekozen in samenspraak met de architect. Mits meerprijs, kan een ander type materiaal en/of afwerking worden gekozen

Aan de trappen wordt een houten trapeuning voorzien.

Valse plafonds

In de wooneenheden kunnen deels verlaagde plafonds in gyproc worden voorzien, daar waar buizen moeten worden weggewerkt. Een volledig vals plafond kan mits meerprijs, maar hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de balken boven het buitenschrijnwerk, waar men niet zomaar in kan boren.



HOOFDSTUK 17 : GLASWERKEN

Bij de woningen zijn geen glazen balustrades voorzien.

HOOFDSTUK 18 : BRANDVEILIGHEID

De brandveiligheid zal geschieden volgens de geldende voorschriften van de brandweer en het College van Burgemeester en Schepenen van Gistel.

De verschillende wooneenheden beschikken over autonome rookmelder(s).

HOOFDSTUK 19 : BRIEVENBUSSEN

Er wordt per wooneenheid een brievenbus met afsluitbaar opvangbakje voorzien aan de toegang aan de straatzijde.

HOOFDSTUK 20 : LIFT

Voor de woningen is geen lift voorzien.

HOOFDSTUK 21 : SCHILDERWERKEN

In de wooneenheden zijn geen schilderwerken of andere decoratiewerken (bijv. schilderklarmaken van de muren, behangen, meubileren, hangen van gordijnen, enz.) voorzien, tenzij meerprijs.

HOOFDSTUK 22 : ZETTINGEN

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat er zich bij nieuwbouw 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 noch de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is evenmin verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door eventuele vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

HOOFDSTUK 23 : WANDELPADEN – RIJWEG – GROENVOORZIENING

De aangelegde wegenissen, parkeerplaatsen en groenzones, zoals aangeduid op het plan en nog verder uit te werken door een nog nader te bepalen tuinaannemer, maakt een essentieel bestanddeel uit van het onroerend geheel.

De wegenis is voorzien in waterdoorlaatbare klinkers en grind in honinggraadstructuur.

Draadafsluiting

De tuinzone 's van de woningen zullen op de perceelsgrenzen voorzien worden van een draadafsluiting met een hoogte van 180 cm. De eerste 3 meter (aan het terras) wordt voorzien in een houten afsluiting met een hoogte van 180 cm.

Tuinaanleg

De privatieve tuinen zullen voorzien zijn van teelaarde en worden klaar voor de zaaiër opgeleverd (niet gefreesd, noch geharkt en/of gewalst)



HOOFDSTUK 24 : OPMERKINGEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

24.1 ALGEMENE OPMERKINGEN

Alle meubilair, voertypes, beplantingen, afmetingen, ... die op de verkoopplannen en/of in dit lastenboek staan, zijn indicatief. Deze beschrijving heeft voorrang op al de aanduidingen op verkoopplannen. De uitvoeringsplannen hebben voorrang op dit lastenboek.

Alle prijzen vermeld zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

Het is niet mogelijk om het even welke afwerking door derden te laten voorzien. Dit omwille van verantwoordelijkheden en organisatie.

Indien het toch zou voorvallen dat de koper beslist om niet alle voorziene materialen te laten leveren door de verkoper, zal hiervoor een schadevergoeding verschuldigd zijn door de koper aan de verkoper ten bedrage van 75% van de voorziene particuliere handelswaarde van de niet geleverde materialen.

24.2 VERKOOP

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt de volgende documenten naast de koopovereenkomst en de notariële akte:

- De stedenbouwkundige vergunning
- Het verkoopplan van desbetreffende wooneenheid.
- De bestekken, zijnde het verkooplastenboek

24.3 KOSTEN

Volgende kosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en zijn ten laste van de koper :

- De btw op de constructie's
- De registratiekosten op het grondaandeel.
- De notariskosten voor de verkoopakte
- Drukverhogingstoestel voor water indien nodig
- Plamuren en schilderwerken. De wooneenheden worden dus klaar voor de schilder opgeleverd. En dus niet schildersklaar.
- Verlichtingsarmaturen, meubilair en decoratie in het privé gedeelte
- De kosten voor plaatsen, aansluiting, De kosten voor plaatsen, aansluiting, keuring en indienststelling van de nutsvoorzieningen (tellers) zijnde water, elektriciteit, PV-panelen, warmtepomp, telefoon, FM-distributie en riolering. Deze bedragen 4.500 euro exclusief BTW.
- Kosten van de basisakte bedragen 600 euro, excl. BTW per appartement of woning en 100 euro excl. BTW per parkeerplaats
- Kosten voor opstellen van het Post Interventiedossier en het EPB-verslag (750 euro, excl. BTW)
- Meerwerken en wijzigingen; indien de koper structurele wijzigingen wil aanbrengen zal de architect in samenspraak met de ingenieur dit bekijken. Kosten hiervan worden verrekend in regie en of %
- Eveneens alle meerwerken van elektra, vloeren, sanitair, keuken, etc. worden verrekend na overleg met de kopers.

Volgende kosten zijn inbegrepen :

- In de kost zit alle opvolging door de architect inbegrepen, doch indien kopers advies willen naar interieur en/of inrichtingswerken kan hiervoor een bijkomend ereloon afgesproken worden.
- Veiligheidscoördinatie
- Studie's : EPB, ventilatie, stabiliteit, technieken, ...
- Opmetingskosten landmeter
- Plaatsbeschrijvingen bij aanpalenden
- ABR-polis en polis 10-jarige aansprakelijkheid

- De aanleg van de privatieve tuin (= grondwerken, nivellering zaai-klaar, maar geen aanplant of inzaaiing), eventuele tuinafsluitingen, aanleg van voetpadjes, opritten en algemeen groen, parkeerplaatsen, eventuele verlichting op de gemeenschappelijke wegen is voorzien.
- Klantenbegeleiding
- **Enkel dit lastenboek is bindend bij ondertekening, verwijzingen in brochures en/of plannen zijn steeds bespreekbaar maar niet voorzien en aldus niet bindend. Onder andere ingemaakte kasten en meubels zijn ter illustratie en niet inbegrepen in de koopsom.**

24.4 VERKOOPPLANNEN

Verkoopplannen die aan de kopers overhandigd worden zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Mogelijke verschillen in afmetingen, hetzij in plus als in min, dienen beschouwd te worden als aanvaardbare afwijkingen en kunnen geen aanleiding zijn tot verhaal tegenover de verkoper, noch architect.

De verkoopplannen zijn gebaseerd op bruto oppervlaktematen. Enkel de oppervlaktes van de binnenruimtes zijn netto uitgedrukt.

Uitvoeringen weergegeven op plannen, zijn steeds ondergeschikt aan beschrijvingen in het verkooplastenboek, welke op hun beurt ondergeschikt zijn aan bepalingen in de verkoopovereenkomst.

Meubels, ingemaakte kasten of andere elementen welke voorkomen op de plannen en niet beschreven zijn in het verkooplastenboek dienen beschouwd te worden als illustratief en maken geen deel van de verkoop.

24.5 VERZEKERINGEN/AANSPRAKELIJKHEID

Domax Development is aansprakelijk voor een degelijke en correcte uitvoering van de door hem opgedragen werken, en dit volgens de regels van de kunst en het goed vakmanschap.

Domax Development staat in voor het herstel van de verborgen gebreken (krachtens de artikels 1792 en 2270 BW), te wijten aan de door hem aangestelde aannemers, en eventuele onderaannemers, uitgevoerde werkzaamheden, die tot 10 jaar na de voorlopige oplevering, aan het licht zouden komen.

De duur van de garantie voor de "licht" verborgen gebreken bedraagt een jaar en gaat in vanaf de datum van voorlopige oplevering. De garantie dekt enkel een volledige herstelling. Scheurtjes in het bezet- en schilderwerk ten gevolge van de zetting van het gebouw vallen niet onder de enige vorm van garantie. Wat gebruikte producten, installatie's of toestellen betreft, is de aansprakelijkheid beperkt tot de door de fabrikant verstrekte waarborgen.

Tijdens de gehele duur van de werkzaamheden zal Domax Development zich correct verzekeren.

De koper wordt eigenaar van een wooneenheid en gedraagt zich als een goede huisvader.

24.6 WIJZIGING DOOR VERKOPER

De verkoper behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen en uitvoeringen indien deze wijzigingen geen nadeel betekenen voor de kwaliteit van de wooneenheid en indien ze gerechtvaardigd zijn omwille van economische of commerciële redenen, zoals het verdwijnen van materialen of procédés van de markt, onverenigbare leveringstermijnen of wijzigingen opgelegd door bevoegde instantie's, e.d... Wijzigingen in functie van stabiliteit, technische of esthetische noodzaak kunnen steeds worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. Deze wijzigingen kunnen een invloed hebben op de maatvoering van de plannen en kunnen een invloed hebben op de indeling (afwijking) van de desbetreffende ruimte.

24.7 WIJZIGINGEN EN MEERWERKEN

De koper zal gedurende project en in zijn keuzes worden begeleid door Satho Living (www.satholiving.be).

Van zodra de aankoop-verkoopbelofte is getekend en de termijn voor eventuele opschortende voorwaarden (voor bv het bekomen van een financiering) is verstreken zal Satho Living contact opnemen met de koper. Het verdere verloop zal dan tijdens de eerste afspraak worden toegelicht.

Meerwerken en wijzigingen, uitsluitend van niet constructieve delen, aan de wooneenheid kunnen enkel worden uitgevoerd na voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en Domax Development.

De koper ontvangt op zijn verzoek een offerte waarin de omschrijving van de werken, de kosten, de betalingsvoorwaarden en de extra uitvoeringstermijn worden vermeld. Indien akkoord, bezorgt de koper de door hem voor akkoord ondertekende offerte terug aan Domax Development. De koper verbindt er zich op die manier toe om de betrokken meerwerken en wijzigingen rechtstreeks aan Domax Development te betalen conform de voorwaarden van de voor akkoord ondertekende offerte. Door het voor akkoord ondertekenen van de offerte, erkent en bevestigt de koper uitdrukkelijk dat hij steeds de meerwerken en wijzigingen dient te betalen aan Domax Development ook wanneer de koper, om welke reden dan ook, nog zou afzien van zijn aankoop van het betrokken privaat deel. Na het ondertekenen van de offerte door de koper, zal Domax Development een voorschotfactuur van 30% opmaken.

Bij het niet of niet tijdig terugbezorgen van deze offerte wordt beschouwd dat de koper afziet van de gevraagde meerwerken of wijzigingen en kan Domax Development de werken uitvoeren zoals oorspronkelijk voorzien.

De extra uitvoeringstermijn die vermeld staat op de offerte en voor akkoord werd ondertekend door de koper kunnen geen aanleiding geven tot verhaal tegenover Domax Development wanneer de oorspronkelijke uitvoeringstermijn met deze termijn wordt overschreden. Domax Development kan meerwerken of veranderingen steeds weigeren op grond van advies van architect of ingenieur of indien overschrijding van de uitvoeringstermijn van de andere wooneenheden kan ontstaan.

De extra kosten door deze meerwerken en wijzigingen van de architect en ingenieur worden verrekend aan regieprijzen en/of %. Dit wordt mee in genoteerd of in rekening gebracht op de offerte van de meerwerken.

24.8 KEUZE VAN MATERIALEN VOOR AFWERKING

De koper is gehouden om alle materialen voor afwerking van zijn wooneenheid te kiezen bij de door Domax Development aangeduide leveranciers. Domax Development of Satho Living informeren de koper i.v.m. de termijn waarin de keuze van de koper bij de betreffende leverancier bekend dient te zijn.

24.9 TOEGANG

Het is ten strengste verboden de werf te betreden tenzij onder begeleiding van architect en of Domax Development. De goedkeuring van Domax Development is steeds vereist. Zie ook hoger.

24.10 INGEBRUIKNAME EN WERKEN DOOR KOPER OF DERDEN – OPLEVERING

De oplevering geschiedt enkel op wijze zoals hieronder uiteengezet en kan op geen andere wijze blijken. Wanneer de werken voltooid zijn, en de units met zorg gereinigd en gereed zijn om gebruikt te worden, vraagt Domax Development via mail aan de koper van de wooneenheid om tot vergunning van de voorlopige oplevering over te gaan.

Binnen de drie weken van ontvangst na deze aanvraag en na een behoorlijke en tijdige verwittiging gaat de koper samen met Domax Development en eventueel de architect over tot het onderzoek van de werken. Indien er geen of (beperkte) opmerkingen zijn, wordt een proces-verbaal van vergunning van voorlopige oplevering in twee- of in drievoud opgesteld door alle partijen ondertekend. De onvolkomendheden, kleine herstellingen of aanpassingen, worden binnen een overeengekomen termijn hersteld of aangepast.

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door normale zetting van de unit is enerzijds geen reden tot het uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van Domax Development, architect en/of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van de unit.

Indien de koper en de architect van oordeel zijn dat er belangrijke tekortkomingen of gebreken bestaan, dan zal de voorlopige oplevering geweigerd worden en worden de redenen hiervan vermeld in een proces – verbaal. Dit proces-verbaal zal een nieuwe datum vaststellen voor de volledige beëindiging en de goede afwerking van de werken. De koper wordt vermoed de werken te aanvaarden wanneer zij het geschreven verzoek van Domax Development negeert, en wanneer zij binnen de vooropgestelde datum niet verschenen is, noch op een nieuwe wederzijds vastgestelde datum binnen de twee weken na de eerste datum. De bewoning of het gebruik nemen van de unit geldt eveneens als vermoeden dat de koper stilzwijgend de voorlopige oplevering heeft aanvaard.

Een eventuele weigering van de koper om tot oplevering over te gaan, dient in een met reden omklede per post verstuurde aangetekende brief aan Domax Development ter kennis gebracht worden.

De definitieve oplevering vindt plaats ten vroegste 12 maanden na de datum van de voorlopige oplevering. Deze definitieve oplevering zal stilzwijgend gebeuren, tenzij één van de partijen aan de andere partij met een per post aangetekend schrijven, om een tegensprekelijke en schriftelijke definitieve oplevering verzoekt.

24.11 GESCHILLEN – VERZOENING

De koper -eindgebruiker kan elke (technisch) geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van het huidige contract, op eenvoudig verzoek, aanhangig maken voor een verzoeningscommissie bouw. Eénmaal de verzoeningscommissie kennis heeft gekregen van het geschil, kunnen de anderer bouwparticipanten die de huidige bevoegdheidsclausule hebben aanvaard, zich niet meer onttrekken aan de bevoegdheid van de verzoeningscommissie.

De verzoeningscommissie kan een deskundige verzoener, desgevallend bijgestaan door een sapiteur, aanduiden die optreedt overeenkomstig het reglement van de verzoeningscommissie bouw. Deze deskundige staat de bouwpartijen bij met een technisch kennis en streeft in de eerste plaats de verzoening na.

In geval van niet-verzoening, stelt de deskundige-verzoener een gemotiveerd technisch verslag op dat bindend is voor de betrokken bouwparticipanten.

Opgemaakt te, op ... /... / in 2 exemplaren.

Kandidaat-koper

Kandidaat-verkoper