

Lastenboek

verkoopsvoorwaarden

gemeenschappelijke en private delen

agence
dunimmo

Residenties COBOURG

Rodestraat lot 2-3

8630 Veurne

Verkoop en Inlichtingen:

AGENCE DUNIMMO 058 41 12 08

www.dunimmo.be

Bouwheer :

Algemene Ondernemingen D'Hooge

Rodestraat 4-6 te 8630 Veurne



A. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

BESTAAN UIT

Publieke inkomhall.
Trapzaal met trap.
Gemeenschappelijke gangen.

AANGEWENDE MATERIALEN EN VOORZIENINGEN

1. Bevloeringen

In de publieke inkom : natuursteen of gelijkwaardig, vloermat en aangepaste tegelplinten.

In de trapzalen: vloer met aangepaste plint.

Vloeren terrassen gelijkvloers : aangepaste terrastegel en aangepaste scheidingswanden.

2. Trappen

Trapleuning bestaande uit verticaal geplaatste buizen in geschilderd staal of in geanodiseerd aluminium met schuine buis als handgreep.

3. Muurbekleding

Muren van trapzalen in een plaaster bezetting of een smaakvolle schildertechniek.

Publieke inkom bekleedt met spiegels, spots en brievenbussenssemble, lichtspots ..

Moderne opvatting van bussen, parlofoon-videofoon.

4. Schrijnwerken

Het schrijnwerk zal worden uitgevoerd in PVC of Alu of hout naargelang de bouwvergunning is toegekend.

Beglaasde inkomdeur en sasdeur met elektrisch slot, hebben een moderne trekker als handvat en een deurpomp voor het zelf sluiten.

5. Lift van het merk Kone of gelijkwaardig.

In de trapzalen zal een min vierpersoonslift voorzien worden die beantwoordt aan de Belgische normen inzake veiligheid.

De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting en ingebouwde telefoon bevatten.

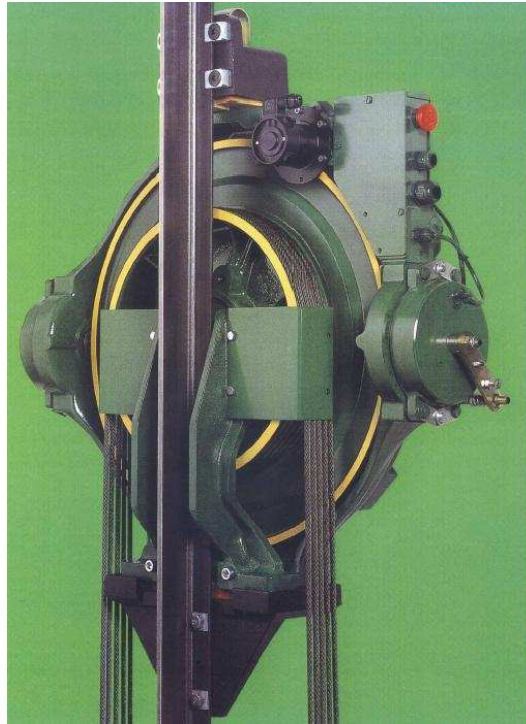
Motor met twee snelheden die een langere levensduur heeft en op perfecte wijze de cabine op het gewenste niveau stopt.

Signalisatie binnen en buiten de kooi.

De liftdeuren zijn automatisch schuivend.

De lift beschikt over een modern en stijlvol doorlopend bedieningspaneel met verdiepkeuze, deur sluiten,

Alle liften in het KONE-gamma worden aangedreven door de **EcoDisc®**-motor. Het principe van deze aandrijving werd reeds eerder met succes gebruikt in de robotica en is speciaal door KONE verder ontwikkeld voor toepassing in de liftaandrijving. De voordelen inherent aan dit principe zijn de volgende:



- ✓ De standaard aandrijving met variabele frequentie en spanning, toegepast op de synchrone motor, garandeert een traploze en soepele vaart van de liftkooi alsook een zeer lage aanloopstroom.
- ✓ De aandrijving met directe overbrenging tussen de motor en de leischijf (gearless principe) sluit de wrijving uit die inherent is aan een schakelkast, hetgeen een lager energieverbruik inhoudt. Het lage toerental van de motor heeft bovendien een sterk verminderde geluidsproductie tot gevolg.

De compacte vorm van de motor vermindert de structurele last op het gebouw en laat een belangrijke plaatsbesparing toe.

6. Elektriciteit

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik te garanderen, zal ze zoveel mogelijk automatisch werken.

Ingebouwde lichtspots in de inkom, aangepaste verlichtingsarmaturen in de trapzalen en kelders zullen op minuterie werken en bedienbaar zijn met drukknoppen of bewegingsdetectors.

Elk dienstlokaal en bergplaats voorzien van verlichting

6. Parlofoon, videofoon en belinstallatie

In elk appartement is een deurluidspreker geplaatst en een tv-scherm (videofoon) dat in verbinding staat met de publieke inkomhall.

Deze parlofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Door de video kunnen de bezoekers, die op de belknop beneden duwen, vanuit het appartement gezien worden.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

8. Schilderwerken

Alle gemeenschappelijke delen, behalve berging-, kelder- en garageverdieping, worden afgewerkt en nadien geschilderd in een ral kleur te bepalen door de bouwheer. Alle wanden van de trapzalen worden afgewerkt met een plaaster bezetting of een moderne schildertechniek.

9. Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

B. PRIVATE GEDEELTEN

We wensen er vooreerst de aandacht op te vestigen dat het in onze bedoeling ligt een kwalitatieve en tijdloze luxe afwerking aan deze standingvolle appartementen te geven.

We weten dat er zelden gebouwd wordt met een zover doorgedreven comfort, kwaliteit en luxe afwerking. Zoals U trouwens zelf zult moeten vaststellen, is alles bijzonder bestudeerd en in standaarduitvoering voorzien.

1. Bevloering en faiences:

Kwalitatieve en stijlvolle vloeren evenals bestudeerde wandbetegeling geven een onderhoudsvriendelijke en luxueuze waarde aan het appartement.

In de badkamer:

Vloeren: vrije keuze uit een breed gamma zeer mooie tegels, boven het standaardgamma, met een handelswaarde van 30 € (25 € voor de tegels en 5 € voor de plinten) + btw.

Faiences: vrije keuze uit een breed gamma zeer mooie standaard faiences met een handelswaarde van € 25 + btw.

Deze worden tot op plafondhoogte geplaatst.

In de keuken:

Faiences: Voorzien tussen de werkbladen en de keukenkasten. Eveneens een faience naar keuze uit het gamma standaardfaiences met handelswaarde € 25 + btw.

In de living, hall, keuken, berging:

Vloeren: Vrije keuze uit een breed gamma zeer mooie standaardtegels met een handelswaarde van 30 € (25 € voor de tegels en 5 € voor de plinten) + btw.

Slaapkamers:

Een vloerbedekking is voorzien, in laminaat met een handelswaarde van 20€ plint inbegrepen.

Venstertabletten:

In natuursteen of gelijkwaardig H.W. 90 euro/m²

Schrijnwerken

De ramen worden vervaardigd in aluminium, hout of in *PVC met driekamerprofiel* en met dubbele beglazing die de isolatie sterk ten goede komt (K-waarde raam + beglazing : 1.1). Standaard voorzien wij onze ramen van inbraakvertragend sluitwerk.

De binnendeuren zijn volle schilderdeuren, afgewerkt met een inox handgreep. De voordeur is een brandwerende schilderdeur, afgewerkt met een inox handgreep. De deur tussen de hall en de living is een glazen deur, afgewerkt met een inox handgreep..

3. Isolatiematerialen

Sinds 1 januari 2006 is de EPB (energie prestatie en binnenklimaat) – regelgeving van kracht. Dit koninklijk besluit legt eisen op die van toepassing zijn als het gebouw verwarmd of gekoeld worden voor mensen die er wonen, werken,... Er zijn 3 soorten eisen: thermisch, energieprestatie en binnenklimaat. De eerste 2 beperken het energieverbruik van gebouwen en hun vaste installaties. De binnenklimaatseisen waarborgen een goede binnenluchtkwaliteit.

We voldoen ruimschoots aan de opgelegde eisen.

Tot voor de oliecrisis kon men nog artisaan bouwen, t.t.z. enkel met bakstenen en beton. Nu is er echter een derde materiaal nodig nl. de isolatie! Wij besteden dan ook een bijzondere aandacht aan deze thermische en ook aan de akoestieke isolatie tegen burenhinder.

Daartoe worden alle buitenmuren ontdubbeld en worden zij uitgevoerd in twee verschillende diktes en wordt de luchtruimte er tussen gevuld met stijve polystyreenplaten.

De tussenmuren worden uitgevoerd in thermisch en akoestisch isolerende blokken. Muren die appartementen scheiden zijn dubbel met tussen de twee een adequate isolatie

Het betonskelet van de gevels wordt thermisch geïsoleerd met houtwolcementplaten en dit eveneens om condensatie en koude bruggen te vermijden.

De vloeren zijn isolerend en vlottend: op ruwe massieve vloer komt een geluidsabsorberende en thermische isolerende laag, bestaande uit een laag schuimbeton en een akoestisch vilt. Totale dikte: ca. 30 cm.

Alle beglazing is van het type dubbel en isolerend, thermopane of gelijkwaardig.(K-waarde 1.1)

De schuine daken worden geïsoleerd met rockwol met een dikte van 15 cm. De voorziene isolatie is dan ook merkkelijk beter dan de verplichte K-waarde.

4. Elektrische installatie

In een apart voorziene ruimte worden de individuele elektriciteitstellers geplaatst.

In het appartement wordt een zekeringkast geplaatst met automatische zekeringen.(meestal voorzien indien mogelijk in de berging)

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig en zijn Cebec gekeurd.

Beschrijving van de installatie:

Living :	twee lichtpunten aan plafond , 1 enk richting en 1 dub vier stopcontacten waarvan twee dubbele
hall :	één lichtpunt aan plafond of twee naargelang de lengte van de hall drievoudige richting
keuken :	één lichtpunt aan plafond enkele richting één lichtpunt boven werkblad enkele richting twee stopcontacten waarvan twee dubbele aansluiting elektrische apparatuur
slaapkamer :	één lichtpunt aan plafond dubbele richting schakelaar aan bed
badkamer :	drie stopcontacten waarvan één dubbele één lichtpunt aan plafond enkele richting lichtspots en stopcontacten ingebouwd in het voorziene meubilair.
toilet :	één lichtpunt boven handwasje.enkele richting
berging :	één lichtpunt aan plafond.enkele richting één dubbel stopcontact.

Een buisleiding is voorzien voor latere telefoonaansluiting in de living en één voor TV distributie in de living.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappijen en het erkend keuringsorganisme. De teller is een dubbele tariefmeter voorzien van het goedkoop urenprogramma.

5. De individuele verwarming op gas

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele verwarming wordt voorzien.

Deze verwarmingsinstallatie is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw.

Alle apparatuur is van een gekend merk (vb Renova of gelijkwaardig) en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma.

Er zijn dus geen onderlinge afrekeningen voor de verwarming.

6. Sanitaire installatie

Het is de bedoeling geweest om de mooiste en de praktisch mogelijkste apparatuur te voorzien. In de badkamer is in het tablet een ingebouwde lavabo (voor zover zo op het plan getekend) voorzien en onderaan voorzien van een handdoekkastje uitgevoerd in eerste keus meubelplaat, sigaretproof, spiegelkasten en ingebouwde lichtluifel met spots en gechromeerde mengkranen. Een douche met douchedeur en of douchewand in acryl met mengkraan en handdouche. Toilet met dubbele zitting en geluidsarme jachtbak voorzien van een eco-knop, en papierhouder in chromé. Alle toestellen zijn voorzien in wit. De warmwaterproductie gebeurt eveneens individueel per appartement via de boiler..

De waterleidingen worden uitgevoerd in VPE (kunststof) en bieden een veel langere levensduur. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in Geberit (eveneens kunststof, polyethyleen). Alle leidingen zijn dus van zeer hoogwaardige kwaliteit, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire toevoer en afvoer. Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

Volgende voorbeelden en prijzen zijn richtprijzen en kunnen verschillen naargelang de marktevolutie.

Gedetailleerd overzicht toestellen badkamer:



Inbegrepen : badkamermeubel, wastafel enkel of dubbel afhankelijk van appartement, spiegel en verlichting, bijkast zoals op afbeelding is niet inbegrepen.



Deze wastafel wordt uitgerust met design mengkraan.



Designkraan douche inclusief



Design mengkraan bad – douche

Handelswaarden:

- Hangtoilet: 680.93 €
- Handwasbakje : 229.7€
- Wastafelmeubel enkel + kraan : 975.07 €
- Douche met draaideur : 250 euro douchewand : 170 €
- Ligbad met eengreepskraan : 481.16€

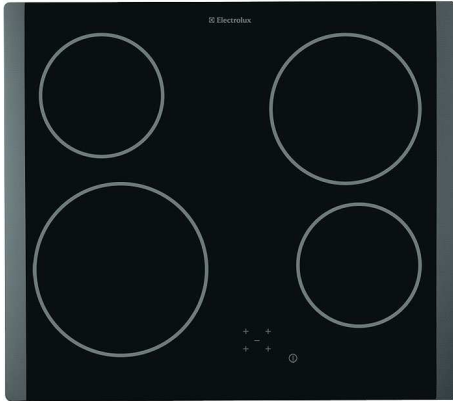
Alle bedragen zijn excl btw.

7. Keukeninstallatie

Er wordt een volledige, moderne design keukeninrichting geplaatst in speciale witte gestratificeerde meubelplaat,. Speciale voorziene bovenkasten, gedicht tot aan het plafond bieden een maximum aan opbergruimte. Alle schuiven beschikken over zelfsluitende telescopische geleiders. Besteklade, vuilbak, ... zijn steeds voorzien. Verloren keukenhoeken worden steeds optimaal benut. Waar mogelijk pottenlades. Alle toestellen zijn van het merk Electrolux of gelijkwaardig, van het geïntegreerde type en als volgt voorzien: vitro-keramische kookplaat, in het meubel geïntegreerde dampkap, ingebouwde combiné oven/microgolf/grill, dubbele afwasbak in inox (merk: Franke) met mengkraan (Gröhe), koelkast in kolom met bijbehorend vriesvak. Het is de bouwpromotor toegestaan andere gelijkwaardige apparatuur te leveren. Handelswaarde keukenkasten : +/- 2500 € excl btw.

VOORSTEL BASISSET

Kookveld: Electrolux EHS60020P



Vitro – keramische kookplaat

4 velden

Totaal vermogen 6500W

Touch control & digitale indicatie

Restwarmte – indicatie per kookzone

Afmetingen 59cm * 52cm

Catalogoogwaarde : 599 euro

Oven: Electrolux EOK86030X



Compact design, inox uitvoering

Oventype: Met geïntegreerde microgolven


Ovenfuncties: ventilator, ventilator met grill, ringweerstand met ventilator, grill, microgolven

Tiptoetsbediening met elektronische indicatie

Toebehoren: N.A., 1 geëmailleerde bakplaat, 1 rooster

Catalogoogwaarde : 1099 euro


Koelkast: Electrolux ERN15300

	<p>Onderbouwkoelkast 88 cm</p> <p>Energieklasse: A</p> <p>Binnenverlichting</p> <p>Automatisch ontdooien van de koelruimte</p> <p>Netto inhoud van de koelkast: 123 liter / Netto inhoud van de diepvriezer: 17 liter</p> <p>Jaarlijks energieverbruik: 215 kWh</p> <p>Catalogoogwaarde : 669 euro</p>
---	--

Dampkap:


Motorloos: AEG D700

(standaard)

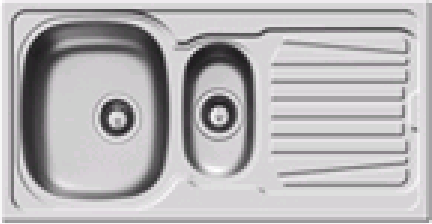
	<p>Onderbouw dampkap</p> <p>Telescopisch uitschuifbaar</p> <p>Met automatische verlichting</p> <p>Variabele centrale afzuiging</p> <p>Inox front</p> <p>Metalen filtercassettes</p> <p>Breedte 60 cm</p> <p>Catalogoogwaarde : 199 euro</p>
---	--

Met motor: Electrolux EFP60241X

(enkel appartementen die rechtstreeks onder het dak zitten komen hiervoor in aanmerking)

	<p>Onderbouw dampkap</p> <p>Telescopisch uitschuifbaar</p> <p>Met automatische verlichting</p> <p>2 motoren</p> <p>Inox front</p> <p>Metalen filtercassettes</p> <p>Breedte 60cm</p> <p>Catalogoowaarde : 399 euro</p>
---	--

Spoeltafel: Pyramis/Zanussi ski 200

	<p>Spoelbak met extra half spoelbakje</p> <p>Roestvrij staal</p> <p>Stevig geheel</p> <p>Catalogoowaarde: 199 euro</p>
--	--

Keukenkraan : KVR X-T N 4345

	<p>Mooie design kraan</p> <p>Uittrekbare handdouche</p> <p>Chroom afwerking</p> <p>160° graden draaibaar</p> <p>34 cm hoge uitloop</p> <p>Catalogoowaarde: 125 euro</p>
---	---

C. TECHNISCHE GEMEENSCHAPPELIJKE CONSTRUCTIEDELEN

Er wordt enkel gebruik gemaakt van traditionele materialen, met moderne technieken en middelen verwerkt.

Het gebouw wordt opgetrokken in kolommen en balken van gewapend beton en in dragende muren van in hard gebakken rode snelbouwstenen. De vloeren en tussenmuren worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten en betonwanden. De studie en berekening van deze dragende structuur van het gebouw wordt opgemaakt door een ter zake bevoegd studiebureau.

Andere binnenmuren worden uitgevoerd in speciale en akoestisch isolerende gipsblokken. *Opbouw scheidende wanden tussen de appartementen : snelbouw 14 cm – minerale wol Isover 3 cm – gipsblokken 7 cm. Dragende binnenmuren in beton/of snelbouwmetselwerk 14 cm en niet-dragende binnenmuren in gipsblokken van 10 cm dik of snelbouwsteen van 9 cm dik.* De gevels worden uitgevoerd in handvormsteen en betonelementen. De leuningen zijn voorzien in geannodiseerd aluminium die de grootste zekerheid garanderen. Voor de waterdichtheid worden alle voegen tussen gevelsteen, betonelementen en ramen uitgevoerd in schuin geborstelde voegvullingen in overéénstemming met de façadestenen. De platdakbedekking wordt uitgevoerd in speciale roofing op basis van polyester door gespecialiseerde vaklui en garanderen een perfecte waterdichtheid. De hellende daken worden uitgevoerd in tegelpannen. De hanggoten worden uitgevoerd in zink, de regenafvoerbuizen eveneens in zink en worden ingewerkt in de gevel. Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk en beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering of in witte spuitplamuur.

D. OPMERKINGEN

1. Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken, enz...

Alle materialen dienen echter van eerste keus en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

2. Erelonen van de architect

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

3. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder, behang of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor. Wel mogen kopers bepaalde keuzes (type keukenmeubilair, type badkamermeubilair, vloeren, faiences, sanitaire en elektrische toestellen, ...) wijzigen. Dit kan rechtstreeks via de aannemers van de bouwheer gebeuren. Bij wijzigingen is de bouwheer niet aansprakelijk voor de toestellen of materialen die deel uitmaken van deze wijzigingen. Desgevallend geldt de garantie die rechtstreeks met de aannemer is overééngelaten. Indien er werken door derden worden uitgevoerd wordt één derde van de waarde van het uit te voeren werk (verkoopprijs) ingehouden door de bouwheer.

4. Waarborgen

Van zodra het mogelijk is zal de promotor deze aan de syndicus of beheerder van het gebouw overhandigen.

5. Plannen

Deze werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden aanvaard als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen in dit lastenboek vervolledigen de plannen.

6. EPB,Nutsaansluitingen,Veiligheid.

Bijkomende kosten appartement.

- Alle kosten verbonden aan de nutsaansluitingen (water, electriciteit,riolering ,kabel , e.a;)
- De EPB verslaggeving aan de Belgische Staat ten belope van 500 euro excl btw.
- De veiligheidscoördinatie ten belope van 475 euro excl btw.

7. Aansprakelijkheid

Het is niet toegelaten de werf te betreden zonder toestemming **en** begeleiding van de projectleider.

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrenge van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz...

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege verlengd in volgende gevallen:

- wanneer de koper bijkomende werken of veranderingswerken verlangt
- bij laattijdige keuze van afwerkingsmaterialen door de koper of bij vertraging opgelopen door overmacht (niet limitatief: staking, oorlog, opstand,...)

In al deze gevallen wordt de uitvoeringstermijn verlengd met het aantal verloren gegane werkdagen, vermeerderd met 5 werkdagen wegens desorganisatie van de werf.