Maatschap Vanlerberghe Haentjens

Laagstraat 4, 8800 Roeselare

GSM 0495 23 79 74

rafhaentjens@yahoo.com

***Residentie Ovide***

Lastenboek

Binnenafwerking

Adres project

Ovide Decrolylaan 93

Ronse

**INHOUDSOPGAVE**

[1 Bepleisteringswerken en chape 3](#_Toc314422132)

[1.1 Chape 3](#_Toc314422133)

[1.2 Pleisterwerken op muren plafonds 3](#_Toc314422134)

[2 Bevloeringswerken 3](#_Toc314422135)

[2.1 Ondervloer 3](#_Toc314422136)

[2.2 Vloerbekleding 3](#_Toc314422137)

[2.3 Faiencen badkamer 4](#_Toc314422138)

[3 Timmer – en schrijnwerken 4](#_Toc314422139)

[3.1 Dakisolatie 4](#_Toc314422140)

[3.2 Binnendeuren 4](#_Toc314422141)

[3.3 Houten trappen 4](#_Toc314422142)

[4 keuken 4](#_Toc314422143)

[5 Sanitaire installaties 5](#_Toc314422144)

[5.1 Leidingen 5](#_Toc314422145)

[5.2 Aansluitingen 5](#_Toc314422146)

[5.3 Toestellen 5](#_Toc314422147)

[6 Verwarmingsinstallatie 5](#_Toc314422148)

[7 Elektrische installatie 6](#_Toc314422149)

[7.1 Algemeen 6](#_Toc314422150)

[7.2 Stopcontacten en schakelaars 6](#_Toc314422151)

[7.3 Formaliteiten in verband met de aansluiting 6](#_Toc314422152)

[8 Bijkomende voorzieningen 6](#_Toc314422153)

[9 Toegang tot de werf 7](#_Toc314422154)

[10 Voorwaarden en afspraken 7](#_Toc314422155)

[11 Betalingsschijven 8](#_Toc314422156)

# Bepleisteringswerken en chape

## Chape

Benedenverdieping,leidingen worden uitgewerkt met gespoten PUR of eventueel met uitvulchape waarop vaste isolatieplaten worden gelegd. Hier boven komt 8cm chape.

## Pleisterwerken op muren plafonds

Alles is uit te voeren met kant – en klare mengsels, eenlagig. Aan alle uitspringende hoeken worden hoekbeschermers geplaatst.

Er wordt pleisterwerk voorzien op alle muren met uitzondering van de garage en vuilnisberging. Wanden van de douche worden steeds waterdicht gecementeerd op metselwerk.

De aandacht wordt er op gevestigd dat er kleine barstjes kunnen optreden te wijten aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp van de materialen. Deze zijn niet de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor. Het gaat hier enkel om haarscheurtjes.

**Tegels**

Er wordt een keramische tegel voorzien met een handelswaarde van € 30/m² en dit in de living, keuken, badkamer, hal en slaapkamers.

Vloeren en plinten worden niet doorgeplaatst onder keukenmeubels, baden en stortbaden.

De koper kan evenwel zijn vloerafwerking zelf uitkiezen in de toonzaal van de leverancier, Bouwmaterialen Van Peteghem, Gentstesteenweg233 te Lokeren.

## Faiencen badkamer

In de badkamer worden er faiencen voorzien rond bad en douche,met handelswaarde van 25 euro/vierkante meter

# Timmer – en schrijnwerken

## Dakisolatie

Er worden vaste isolatieplaten gelegd, waarvan de dikte wordt bepaald door de EPB-studie.

## Binnendeuren

Binnen de privatieve gedeelten worden vlakke schilderdeuren voorzien met alu – kleurige kruk.

Waar voorgeschreven zal er een vuurbestendige deur geplaatst worden

# keuken

Er is een keuken voorzien met handelwaarde 6500€ . Zolang de nodige aanpassingen technisch mogelijk zijn, kan op aanwijzen van de klant bepaalde aanpassingen gemaakt worden.

# Sanitaire installaties

## Leidingen

De plaats van de toestellen is aangeduid op de plannen. De aanvoerleidingen van koud – en warm water zijn in VPE (buis – in – buis – systeem), aangepast volgens het aantal verdelingspunten. De afvoerleidingen zijn in PVC en zijn warmtebestendig.

## Aansluitingen

De kostprijs voor het uitvoeren van de aansluiting op het openbaar net valt ten laste van de koper. De installateur voorziet de aansluiting op de teller en het beproeven van de installatie.

## Toestellen

Toestellen kunnen gekozen worden bij Sax met een handelswaarde van 3000 euro

# Verwarmingsinstallatie

De verwarming gebeurt dmv. een gas-condensatieketel per appartement en het ganse appartement wordt voorzien van vloerverwarming.

# Elektrische installatie

## Algemeen

De elektrische installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelingsmaatschappijen.

Inbegrepen zijn de automatische zekeringen, zekeringenkast, verliesstroomschakelaars.

## Stopcontacten en schakelaars

Deze zijn van het type inbouw, met een witte kleur van het merk Niko of gelijkwaardig. Waar geen pleisterwerk is voorzien, is het opbouw. Alle stopcontacten , lichtpunten en bedieningen kunnen naar keuze van de koper op aangewezen plaats gezet worden.

## Formaliteiten in verband met de aansluiting

De installateur vervult alle, door de reglementen voorgeschreven formaliteiten en laat de installatie goedkeuren. De koper doet de aanvraag tot de aansluiting. De installateur verstrekt hem daartoe alle nodige gegevens.

Indien de plaatsing van de elektrische leidingen nog niet is gebeurd, heeft de koper inspraak wat betreft de plaats van schakelaars en stopcontacten. Standaard worden de aanduidingen gevolgd van de grondplannen.

# Bijkomende voorzieningen

In het kader van de nieuwe wetgeving (EPB-regeling) zal de woning dan ook beantwoorden aan de geldende normen.

Bijkomende voorzieningen in de prijs begrepen

* condensatieketel voor de c.v.
* ventilatie systeem C +.

# Toegang tot de werf

De klanten mogen ten allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient op veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwheer, de architect of een onderaannemer van de bouwheer.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken.

De bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid met ongevallen tijdens onbegeleide werfbezoeken op voorhand af.

# Voorwaarden en afspraken

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn.

De koper verbindt er zich toe tot de oplevering van de woning de meerwerken te bestellen bij de bouwheer. Het is de koper niet toegestaan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering (na einde van de werken) zelf werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

Het eventueel zonder medeweten of toestemming van de bouwheer laten uitvoeren van werken geldt als een voorlopige oplevering en aanvaarding zonder opmerkingen en kunnen er geen garanties meer gegeven worden aangaande beschadigingen.

Indien een wijziging van materialen gevraagd wordt, die binnen het vooropgestelde budget past, is deze gratis , op voorwaarde dat ze tijdig besteld wordt. Indien er een wijziging van materialen gevraagd wordt die wel binnen het vooropgesteld budget past, maar niet tijdig besteld is( bijvoorbeeld de uitvoering zelf is al begonnen of de voorbereidende werken zijn begonnen of de materialen zijn reeds besteld) kan de bouwheer hier alsnog een meerprijs voor aanrekenen.

Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een schriftelijke offerte met opgave van de werken, de prijs en eventuele verlenging van de bouwtermijn. De werken zullen door de bouwheer slechts uitgevoerd worden na tijdig schriftelijk akkoord van de klant. De meerwerken worden berekend in functie van de vordering van de werken: hoe eerder ze besteld worden hoe meer kans dat de meerprijzen tot een minimum gehouden worden.

Als de klant langer dan 10 dagen wacht met zijn akkoord op een offerte, komt de offerte te vervallen en kan de bouwheer een nieuwe(hogere) prijs vragen. In functie van de noodwendigheden van de werf kan de bouwheer echter ook een kortere belissingstermijn eisen.

Niet inbegrepen in de basisprijs: BTW op de constructiewaarde, erelonen notaris, registratie – en aktekosten, herstel en aanleg van voetpaden, kosten basisakte.

Alle materialen vernoemd in het lastenboek kunnen gewijzigd worden door gelijkwaardige materialen bepaald door de architect.

De kosten voor aansluiting, tellerkast, tellers voor water, gas, elektriciteit, kabeltv, telefoon, kortom alle nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper.

# Betalingsschijven

Bij het sluiten van de overeenkomst zal een voorschot betaald worden van 5 % van de in de overeenkomst vastgestelde prij

De koper verbindt er zich toe alle betalingen, door de bouwpromotor gevorderd volgens de overeengekomen betalingsmodaliteiten, uit te voeren voor de vervaldag hetzij 14 dagen na factuurdatum. Kleine onvolmaaktheden voor een welbepaalde schijf kunnen geen aanleiding geven tot het niet betalen van de desbetreffende schijf. Deze onvolmaaktheden dienen wel hersteld te zijn uiterlijk bij de voorlopige oplevering.

Wanneer de werken in hun geheel voltooid zijn, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering. Op deze oplevering zal een “proces-verbaal” van voorlopige oplevering opgemaakt worden. De voorlopige overname houdt de goedkeuring van de werken in en dekt de zichtbare gebreken.

De sleutels worden pas overhandigd na de voorlopige oplevering en de gehele betaling van het saldo.

*Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart één ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.*

*De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in dit lastenboek. Indien wel, staat dit vermeld op de verkoopsovereenkomst.*

*De prijzen vermeld in het lastenboek zijn exclusief BTW.*

*Hierbij verklaart de koper zich eveneens akkoord met de verkoopsvoorwaarden.*

*De hierboven beschreven werken en volgens goedgekeurd plan worden uitgevoerd voor de prijs van*

 *€ ………………………. + BTW (geldigheidsduur offerte: 3 maand).*

*. Werken kunnen ook door de eigenaar zelf uitgevoerd worden. Aangepaste prijzen op aanvraag.*

*De werken worden uitgevoerd volgens de aannemingsdocumenten. In geval van tegenstrijdigheid tussen de aannemingsdocumenten zal de voorrang gelden in deze volgorde:*

* *Het contract van de aannemer*
* *De bijhorende beschrijving*
* *De plannen*

*Datum:…………………………………*

*De koper De verkoper*

*Voor verdere toelichting kan je steeds contact met ons opnemen.*

*Haentjens Raf*

*0495 23 79 74*