

LASTENBOEK RUWBOUW WINDDICHT 2024

Loeman Woningbouw bv
Oudeheerweg-Heide 82 , 9250 Waasmunster
Btw: 0672.575.234



Contactpersoon:
Loeman Benjamin
0475/ 86 83 56
info@loemanwoningbouw.be

INHOUDSTAFEL

A. ALGEMEEN	- 4 -
1. WAT IS DIT?	- 4 -
2. KADASTRALE LEGGER EN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	- 4 -
3. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	- 4 -
3.1 PRINCIPES	- 4 -
3.2 PLANNEN	- 5 -
3.3 WIJZIGINGEN	- 5 -
3.4 ZETTINGEN	- 6 -
3.5 VERZEKERINGEN	- 6 -
3.6 PRIJSBEPALING	- 6 -
3.7 TAKSEN EN BELASTINGEN	- 6 -
3.8 DIVERSE AANSLUITINGEN	- 6 -
3.9 TOEGANG TOT DE WERF	- 6 -
3.10 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	- 7 -
B. RUWBOUW	-8-
1. BOUWPLAATSINRICHTING	-8-
2. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN	-8-
3. RIOOLNET	-9-
4. GEWAPEND BETON	-9-
5. METSELWERK	-9-
6. DORPELS	-10-
7. OVERWELVING	-10-
8. DAKCONSTRUCTIE	-10-
9. ISOLATIE	-11-
10. PVC - LOOD - ZINK	-11-
11. SCHRIJNWERK	-12-

A. ALGEMEEN

1. WAT IS DIT?

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt. De afwerking van de woning voldoet minstens aan de hedendaagse normen. Het opgelegde EPB peil wordt behaald door een uitgedokterde isolatie, wat resulteert in een lage energiekost.

Er wordt gebruik gemaakt van zowel traditionele materialen als moderne technieken en middelen. Enkel de uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Alle andere plannen, schetsen, tekeningen of dergelijke zijn enkel indicatief en worden als voorbeeld gebruikt.

2. KADASTRALE LEGGER EN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Kadastrale gegevens:

De omgevingsvergunning is:

3. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

3.1 PRINCIPES

De panden worden verkocht 'ruwbouw winddicht', volgens de plannen en tekeningen van de architect of bouwheer en conform het verkoopslastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect of bouwheer. De opgesomde materialen zijn niet bindend en kunnen vervangen worden door andere gelijkwaardige materialen die aan dezelfde kwaliteitseisen beantwoorden.

Alle renders zijn ter indicatieve titel en creëren een sfeerbeeld, ze zijn niet altijd volledig waarheidsgetrouw en de koper kan er zich niet op beroepen om de voorgestelde uitvoering te eisen.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan niet inbegrepen in de verkoopprijs.

3.2 PLANNEN

Alle op de tekeningen of in het verkoopslastenboek genoemde maten zijn plus minus maten.

De secties en inplanting van de kolommen en balken kunnen wijzigen en worden indien nodig vastgesteld door de ingenieur.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijking beroepen om een vordering tot schadeloosstelling, een vergoeding of de ontbinding van de koop te eisen.

3.3 WIJZIGINGEN

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de bouwheer, de aannemer en de architect voor zover dit technisch mogelijk is.

Aanpassingen van welke aard ook die meerprijzen met zich meebrengen, worden rechtstreeks door de aannemer aan de koper gefactureerd.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die eveneens op schriftelijk bevel van de koper worden uitgevoerd op het debet van zijn rekening worden ingeschreven. Indien de koper wijzigingen verlangt of andere materialen wenst dan deze beschreven in het verkoopslastenboek zal hij deze veranderingen tijdig aan de bouwheer dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema en de planning niet worden verstoord.

Het oorspronkelijk ontwerp opgesteld door de architect voldoet aan de EPB-regelgeving. Alle planwijzigingen dienen vooraf voorgelegd te worden aan de EPB-verslaggever ter conformiteit. Het definitief ontwerp dient te voldoen aan de opmerkingen van de EPB-verslaggever.

Indien de bouwheer oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen van de koper kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Dit document zal vóór de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van deze supplementaire werken.

Indien eventueel zou overeengekomen worden dat bepaalde werken door de koper zelf worden uitgevoerd, dan dient de koper hiervoor zelf de veiligheidscoördinator en de EPB verslaggever van het gebouw aan te stellen en te vergoeden.

Vóór de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen indien deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect, de ingenieur, de EPB verslaggever, de veiligheidscoördinator, Buildwise. of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit.

3.4 ZETTINGEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de bouwheer, noch de ingenieur, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van Buildwise.

3.5 VERZEKERINGEN

Voor aanvang van de werken is een polis alle bouwplaatsrisico's (ABR polis) afgesloten. Deze eindigt bij de voorlopige oplevering van de ruwbouw winddicht van het gebouw. Ook is er een verzekering voor de 10 jarige aansprakelijkheid van Loeman Woningbouw bv op de ruwbouw winddicht.

3.6 PRIJSBEPALING

Alle verkoopprijzen zijn steeds exclusief BTW, deze zijn ten allen tijde ten laste van de koper. Alle in dit verkoopslastenboek meegedeelde prijzen zijn handelswaarden.

3.7 TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW op facturen zijn ten laste van de kopers. Vanaf de voorlopige oplevering zijn de bouw- en wegenistaksen alsook de reglementaire belastingen te dragen door de kopers.

3.8 DIVERSE AANSLUITINGEN

De definitieve aansluitingskosten voor gas, water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de elektriciteitsteller), riolering, TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluitingen.

3.9 TOEGANG TOT DE WERF

De bezoeker, de toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer en mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden volgens de richtlijnen van de veiligheidscoördinator en steeds op eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de ingenieur, de architect, de veiligheidscoördinator of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval of schade.

3.10 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Voorlopige oplevering

De koper wordt door de bouwheer of architect uitgenodigd om over te gaan tot de voorlopige oplevering, geldend als goedkeuring van de werken.

De woningen worden bezemschoon opgeleverd.

Het is de koper verboden voor de oplevering van het aangekochte goed zelf werken uit te voeren of door derden werken te laten uitvoeren.

Definitieve oplevering

De definitieve oplevering vindt plaats ten laatste één jaar na de datum van voorlopige oplevering en dit op verzoek van de koper. Zonder verzoek van de koper binnen dit jaar is de oplevering definitief.

B. RUWBOUW

1. BOUWPLAATSINRICHTING

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit die de stabiliteit en/of de esthetische gaafheid waarborgen.

Het afsluiten van de bouwplaats

De uitvoerende onderaannemers zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats die moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften die de gemeente oplegt. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

Het slopen, schoren en beplanken

De eventuele slopingswerken voor de realisatie van het project kunnen worden uitgevoerd mits meerprijs en zullen met de grootste zorg en aandacht voor de nodige veiligheidsvoorschriften uitgevoerd worden.

Vallen nog ten laste van de bouwheer:

- het onderhoud van de werken tot aan de voorlopige oplevering,
- het verwijderen van puin en afval voor of kort na de voorlopige oplevering van de werken.

2. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

Overtollige grond wordt uitgespreid of afgevoerd.

In de aannemingssom zijn begrepen:

- Uitgraven van funderingssleuven tot op de vaste ondergrond, minimum vorstvrije diepte van 80cm onder het maaiveld. . Als er dieper moet worden gefundeerd of als er een ander funderingstype wordt voorgeschreven dan is dit aan verrekening onderworpen.
- stutwerk of schoorwerk, de beschoeiingen mogelijks mits meerprijs indien deze nodig zijn.

De aardingslus voor de elektrische installatie is voorzien onder de fundering volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en de vigerende normen.

3. RIOOLNET

De afvoerleidingen in pvc die aangeduid zijn op het plan vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren.

Buitenriolering is niet voorzien in de ruwbouw winddicht.

4. GEWAPEND BETON

De betonsamenstelling, de wapeningen en de coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur, van de firma die de welving levert, bepaald.

Het kan voorkomen dat in uitvoering kolommen en/of balken andere dimensies en/of plaats krijgen dan op de verkoopplannen.

5. METSELWERK

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de vergunde plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- opgaand metselwerk en de binnenmuren in baksteen, type snelbouwsteen,
- de aanzet wordt uitgevoerd door middel van een kimbloc,
- waar parament wordt voorzien in de gevels: gevelbaksteen uit gebakken aarde; type, kleur en formaat te kiezen door de klant. Standaard voorziene budget is 30 euro excl btw per m² voor 73 stenen per m², groter of kleiner formaat en/of ander verband kan aanleiding geven tot meerprijs, rechtstreeks te verrekenen met de uitvoerende aannemer.
- Eventuele overname van de wachtgevel van de geboort is niet inbegrepen in de prijs.
- Crepi kan mits meerprijs.
- Binnenmuren op de zolder zijn niet inbegrepen maar kunnen apart verrekend worden.

Voegwerken

Alle snelbouwmuren binnenin de eventueel voorziene garage wordt achter de hand opgevoegd zonder verdere afwerking.

Het voegwerk van de gevels en het kitwerk van de ramen is niet inbegrepen in de aanneming ruwbouw winddicht.

6. DORPELS

Venster- en deurdorpels worden voorzien voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden. Ze worden uitgevoerd in arduin, breedte afhankelijk van het type raam of deur, dikte 5cm met watergeul.

7. OVERWELVING

De overwelling van het gelijkvloers wordt uitgevoerd in predallen of holle gewelven met druklaag. De overwelling van de 1^e verdieping bestaat uit een houten roostering die tevens dienst doet als trekkers voor de dakspanten in het geval van een woning met hellend dak.

8. DAKCONSTRUCTIE

1) Voor een woning met hellend dak:

De dakconstructie bestaat uit spanten in Douglas hout of gelijkwaardig. Deze worden op een onderlinge afstand van ongeveer 45 cm. geplaatst. De spanten worden onderling verbonden door middel van spanhouten en/of windverbanden.

Het timmerhout wordt indien nodig gedrenkt tegen het indringen van ongedierte.

De spanten worden overspannen met dampdoorlatende onderdakfolie. Deze wordt bevestigd met bevestigingslatten. Hierop worden de panlatten bevestigd.

De dakbedekking wordt uitgevoerd met sneldekkpannen van het merk Eternit of gelijkwaardig, kleur rustiek oranje of zwart. Ander type van pannen mogelijks mits meerprijs.

Het geheel wordt afgewerkt met de nodige nok- en gevelpannen.

Verluchtingsnokken in pvc te voorzien.

De kroonlijst wordt gevormd door een boordplank in meranti waaraan de zinken dakgoten worden bevestigd.

2) Voor een woning met plat dak:

Platte daken zijn van het type warm dak (EPDM-dakdichting), conform de normen i.v.m.

brandweerstand, voorzien van de nodige thermische isolatie (conform de EPB berekening). Het platte dak zal een voldoende helling hebben voor een goed functionerende afwatering

9. ISOLATIE

Thermische: voldoet aan het EPB-decreet dat van kracht is op het moment van het indienen van de bouwaanvraag.

- in de spouw worden harde isolatieplaten geplaatst, die rot- en vorstbestendig en vochtwerend zijn en niet worden aangetast door ongedierte,
- de isolatieplaten hebben tand en groef en worden geschrinkt geplaatst.
- Indien type plat dak is de isolatie van het platte dak voorzien.

Akoestische: type Partywall 4cm tegen een bestaande wachtgevel.

Vochtisolatie: elke opgaande muur in metselwerk wordt voorzien van een zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak. Deze isolatie wordt eveneens toegepast tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

Het waterdicht afwerken en isoleren van de eventuele wachtgevel kan gebeuren mits meerprijs en is de verantwoordelijkheid van de koper om te voldoen aan de geldende EPB normen.

Dak- en vloerisolatie is niet inbegrepen in de ruwbouw winddicht.

10. PVC - LOOD - ZINK

De zichtbare regenwaterafvoeren zijn in zink met bijhorende bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter.

Deze kunnen ook uitgevoerd worden in zinkkopertitaan.

De aflopen zijn in zink, geplaatst met beugels en aangesloten op het rioleringsnet.

Bakgoten mogelijk mits meerprijs.

Loodwerk: de aannemer zal lood of zinkwerk van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

11. SCHRIJNWERK

Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hoogwaardig pvc, kleur is standaard voorzien in wit of crème.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

Aan de buitenzijde zijn de elastische voegen voor ramen en deuren niet inbegrepen.

Kleinhoutverdeling in de ramen, luikjes of rolluiken mits meerprijs.

Ramen en dakramen op de dakverdieping (zolder) zijn niet inbegrepen.

Maximaal 11 ramen en 1 buitendeur voorzien in het verrekenbare budget van 7.500 euro excl btw voor de ramen en 1.600 euro excl btw voor de buitendeur.

Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, super-isolerende dubbele beglazing minimum $u=1,0W/m^2K$. Als blijkt uit het verslag van de EPB verslaggever dat een zonwerende beglazing wordt vereist wordt kan deze worden voorzien mits meerprijs.

Gelezen en goedgekeurd,
De verkoper/bouwheer

Gelezen en goedgekeurd,
De koper