

# Bouwonderneming LUVATRI b.v.b.a.

Impulsstraat 8  
2220 Heist-op-den-Berg

tel : 015 / 73 02 18  
mail : luvatri@skynet.be



1/01/2023

LASTENBOEK

OB algemeen

serie : Luxe

## DEEL A : ALGEMENE VOORWAARDEN

### 1. Doel en aard van de onderneming

De onderneming heeft tot doel de uitvoering van de werken volgens bijzondere voorwaarden en beschrijving. De werken zullen uitgevoerd worden volgens de beschrijving en de gegevens vermeld in het contract en het lastenboek, evenals de gebruikte materialen. In geval van tegenstrijdigheid tussen plannen enerzijds en het lastenboek en contract anderzijds, is de beschrijving van lastenboek en contract alleen geldig.

### 2. Verantwoordelijkheid en verzekeringen

Tijdens de loop der werken is de aannemer verantwoordelijk voor alle schade door hem toegebracht aan zijn werk en werktuigen. Hij is eveneens verantwoordelijk voor alle overtredingen van politiereglementen. Alle verantwoordelijkheid wordt door de bouwheer overgenomen bij de voorlopige oplevering of bij eventueel vroegere overhandiging van de sleutel. De bouwheer draagt de verantwoordelijkheid voor alle schade en gevolgschade toegebracht aan de werken als gevolg van brand, door gelijk welke oorzaak ontstaan, met inbegrip tegenover naburige eigendommen, alsook voor diefstal. Voor aanvang der werken sluit hij hiervoor de nodige verzekeringen af.

### 3. Algemene kosten.

De borgsommen geëist door de openbare besturen vallen ten laste van de bouwheer. Hij dient tevens te zorgen voor het leveren van de standpijp voor wateraansluiting en voor een voorlopige aansluiting op het elektriciteitsnet. Het verbruik hiervan is ten laste van de bouwheer.

### 4. Wijzigingen

Na ondertekening van de overeenkomst, behoudt de aannemer zich het recht geen wijzigingen te laten aanbrengen aan plan of beschrijving, zonder dat hiervoor een schriftelijk akkoord met de nodige prijsverrekeningen is opgemaakt, daar deze ook invloed kunnen hebben voor de EPB-berekening. Deze wijzigingen mogen in geen geval strijdig zijn met de voorschriften van de bouwvergunning.

## **DEEL B : BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 1 : Werfinrichting**

De bouwheer is verantwoordelijk voor het juist aanduiden van zijn perceel bouwgrond en eveneens voor de juiste plaatsing van zijn scheidingspalen. Hij dient tevens de openbare besturen te verwittigen bij aanvang der werken zodat deze de rooilijn en hoogtepeilen kunnen aangeven.

De aannemer dient te kunnen beschikken over de nodige ruimte op de bouwplaats voor het stockeren van de te verwerken materialen en het opstellen van werfwagen en werktuigen.

Het toegankelijk en bouwrijp maken van het terrein is voor rekening van de bouwheer.

De aannemer aanvaardt het bouwterrein in de toestand waarin het zich bevindt bij aanvang der werken mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan :

- \_ bereikbaar en toegankelijk voor vrachtwagens
- \_ ontdaan van bomen, boomstronken en struikgewas en verder van obstakels en hindernissen, waarvan verwijdering extra werkzaamheden zouden vergen

### **Artikel 2. Grondwerken**

Vooraleer de grondwerken aan te vatten, zal de aannemer een gespecialiseerde firma aanstellen voor het uitvoeren van een grondsondering, dewelke zal aantonen op welke diepte zich de draagkrachtige grond bevindt. Over de gehele oppervlakte van de nieuw te bouwen woning zal de teelaarde afgegraven worden in een dikte van max. 30 cm. Deze wordt zoveel mogelijk apart opgeslagen achteraan op het terrein. Eventuele aan- of afvoer van grond voor het op straathoogte brengen van het terrein zijn niet in de aanneming begrepen. Bronbemaling ter verlaging van het waterpeil is niet voorzien en zal indien nodig tot verrekening leiden. Wederaanvullingen met grond, afkomstig van de uitgravingen, zullen zodanig worden uitgevoerd dat het funderingsmetselwerk niet meer zichtbaar is.

De grondwerken omvatten tevens de funderingen van het gebouw, het grondwerk voor de riolering en het ingraven van de regenwaterput.

### **Artikel 3. Nutsvoorzieningen**

Vooraleer het beton gestort wordt zal een aardingslus onder de betonsleuven geplaatst worden en wel zodanig dat deze niet in contact kan komen met het stortbeton. De aannemer zal er zorg voor dragen dat deze aardingslus bovenkomt op de vermoedelijke plaats van de elektrische teller, en aan ieder uiteinde minstens één meter uitsteekt.

Een energiebocht wordt geplaatst door de fundering en hieraan verbonden worden wachtbuizen voorzien tot aan de rooilijn. Het betreft water, gas, electra, TV distributie, telefoon.

Dit alles volgens de geldende voorschriften van de leverende nutsmaatschappijen.

Er worden geen afkastingen in MDF voorzien aan de meterkasten en nutsleidingen.

Er zal enkel een betontriplekplaat geplaatst worden indien alle technieken door Luvatri worden uitgevoerd.

### **Artikel 4. Vloerplaat**

De hoogte van het bestaande maaiveld wordt verondersteld zich te bevinden op 30 cm boven het straatniveau. Indien het terrein lager gelegen is, dient eventueel een kruipkelder uitgevoerd te worden.

Na het bepalen van de juiste hoogteprijen zal hiervoor een verrekening gemaakt worden.

De vloerplaat in gewapend beton zal een dikte hebben van 20 cm en wordt over de ganse oppervlakte van het gebouw gestort. Als wapening worden ijzernetten 150 / 150 / 80 gebruikt.

Alvorens over te gaan tot het storten van het beton zal een plasticfolie gelegd worden om opstijgend vocht te voorkomen. Er zal ook ter hoogte van de buitengevels een vorstrand worden voorzien.

## **Artikel 5. Opgaand metselwerk**

De kroonlijsthoogte is voorzien zoals op het voorontwerp getekend staat.

Het parament van de woning zal opgetrokken worden volgens de regels van de kunst, zuiver te pas en te lood en zal met de meeste zorg uitgevoerd worden. Na de plaatsing van de gevelstenen zullen de voegen voldoende diep uitgekrabd worden om latere voegwerken mogelijk te maken.

Er is een gevelsteen voorzien van 40 € / m<sup>2</sup> - Formaat 21 / 10 / 5

Boven de openingen van de ramen en deuren zullen catnic profielen worden geplaatst voor ondersteuning van de rollagen in parament, om also contact met het achterliggende betonlenteel te vermijden en tevens om koudebruggen te voorkomen.

De binnenmuren en het binnenspouwblad zijn uitgevoerd in snelbouw van goede kwaliteit, dikte van de muren naargelang op de plannen vermeld. De verbinding der spouwmuren is uit te voeren met galvaniseerde spouwhaken, afwaterend naar buiten geplaatst.

## **Artikel 6. Spouwisolatie**

Deze bestaat uit zeer stijve platen Polyurethaan in een dikte van 12 cm. De panelen worden met het systeem van tand en groef in mekaar geklikt zodanig dat alle vlakken optimaal geïsoleerd worden.

De isolatie wordt tegen het binnenspouwblad getrokken door de spouwhaken zodat steeds een luchtspouw behouden blijft van 3 cm.

De aannemer zal er steeds voor zorgen dat deze werken met de grootste zorg uitgevoerd worden.

## **Artikel 7. Vochtisolatie**

Overal waar nodig zal een plasticfolie gelegd worden ter voorkoming van opstijgend vocht.

Bij het begin van het opgaand metselwerk zal een folie, vertrekkende vanop de vloerplaat, gelegd worden onder de eerste laag parament en snelbouw. Nadien op de juiste hoogte een folie van 50 cm breedte.

Aan alle dagkanten van deuren die dienen dicht gemetst te worden, zal een folie en een isolatie van 2 cm dikte voorzien zijn zodat geen contact mogelijk is tussen snelbouw en parament.

De aan te wenden vochtisolatie zal van het merk DIBA zijn.

Na het storten van beton boven ramen en deuren, wordt steeds verder gewerkt vanop een nieuwe folie aangebracht boven de betonbalk.

## **Artikel 8. Betonwerken**

Boven de openingen van alle ramen en deuren zullen als overspanning préfab - lentelen gebruikt worden. Voor grotere overbruggingen zoals aan garagepoort en schuifraam worden balken gestort van ter plaatse aangemaakt gewapend beton met een hoogte van minimum 20 cm, en met een breedte die reikt tot het parament van de centerlaag.

Om de duw - en trekkrachten van de dakspanten op te vangen zal een ringbalk in gewapend beton, met een hoogte en een breedte van 20 cm, gestort worden over de ganse lengte van de voor - en achtergevel en met telkens een retour van 1 meter verankerd worden in de zijgevels.

De kwaliteit van het beton dient steeds minimum 350 kg cement / m<sup>3</sup> te bedragen.

Als vloerplaat van de verdieping zullen betonnen holle welfsels gebruikt worden met een draagvermogen van 350 kg / m<sup>2</sup>. Boven garage en berging zijn deze in gladde uitvoering, elders met ruwe onderzijde.

Op deze gewelven wordt een druklaag gestort van 4 cm beton, gewapend met ijzernetten van diameter 150 / 150 / 5 zodat het optreden van barsten zoveel mogelijk verhinderd wordt.

Wanneer poutrellen dienen aangewend zullen deze behandeld zijn met roestwerende verf.

## **Artikel 9. Blauwe hardsteen**

De raam - en deurdorpels worden uitgevoerd in arduin, dikte 5 cm, boven - en zijkanten geschuurd. Zij worden afwaterend naar buiten geplaatst, de deurdorpels te voorzien van opzetkant. De breedte bedraagt 18 cm.

## **Artikel 10. Voegwerken**

Alle paramentwerken worden gevoegd volgens de regels van de kunst, kleur grijs. Na het plaatsen van de ramen en deuren worden deze afgekit met transparante silicone.

## **Artikel 11. Verluchtingen**

Verluchting van dampkap wordt enkel uitgevoerd indien de keuken ook bij Luvatri wordt genomen. Indien deze toch gevraagd wordt door de bouwheer zal dit een meerprijs van 150€ per opening zijn.

## **Artikel 12. Riolering**

Leidingen uit te voeren in PVC buizen benor gekeurd, doormeter aangepast aan de noodwendigheden. De nodige PVC - toezichtputten volgens uitvoeringsplan.

Vanaf de laatste controleput zal een wachtleiding van dia. 160 mm aangebracht worden tot aan de rooilijn. De aansluiting aan de straatriool is niet inbegrepen en zal indien de bouwheer hierom verzoekt uitgevoerd worden in daguur.

Een regenwaterput in beton, uitgerust met een filter, wordt geplaatst met nuttige inhoud van 5000 l, op tuinniveau gebracht door opmetsen van het mangat.

Een terugslagklep welke moet verhinderen dat bij stortbuilen het water uit de straatriool terug zou vloeien naar de afvoeren binnen de woning, is eveneens voorzien in de aanneming.

De bouwheer staat in voor het regelmatig kuisen van de filters. Er zijn geen deksels voorzien.

## **Artikel 13. Dakwerken**

### a) daktimmerwerken

Daktimmer wordt uitgevoerd in spanten in RNG, gedrenkt in een schimmel - en rotwerend product of in OREGON ( geen drenking nodig ).

De spanten worden geplaatst met een onderlinge afstand van 45 cm, windverbanden volgens richtlijnen leverancier.

Als draagbasis voor de spanten wordt een muurplaat gelegd, dewelke verankerd wordt aan bovenkant ringbalk door middel van betonijzers.

Tussen de spanten worden isolatiematten geplaatst met een dikte van 22 cm.

De zolderruimte is niet afgewerkt. De dakhelling bedraagt 35 °

### b) onderdak

Als onderdak wordt DELTAVENT aangewend, een soepel materiaal met hoge dampdoorlaatbaarheid, met een goede weerstand tegen wind en hoge scheurweerstand.

c) dakbedekking

Als dakbedekking zijn sneldekpannen voorzien, kleur leigrijs. Afgewerkt met nok - en gevelpannen zodat een goede aansluiting bekomen wordt. Panlatten in voldoende dikte zijn in RNG of Oregon.

d) lood - en zinkwerken

De hanggoten zijn in zink met de nodige beugels om een goede ophanging te bekomen.

Regenafvoerbuizen eveneens in zink 0,8 mm.

Alvorens de hanggoten geplaatst worden zal een meranti boezemplank tegen de koppen der spanten bevestigd worden.

#### **Artikel 14. Buitenschrijnwerkerij**

De ramen en buitendeuren zijn in PVC van het merk ALUPLAST met 3 dubbelglas met een K-waarde van 0,5.

De kleur binnenzijde is wit en voor de buitenzijde kan u kiezen uit 15 standaard kleuren.

Alvorens de ramen geplaatst worden op de arduindorpels wordt een laag siliconen gelegd.

Opzij tussen de ramen in het gevelvlak eveneens siliconen te gebruiken om also een goede tocht dichtheid te bekomen.

De garagepoort is een sectionaal poort, wit gelakt, afmeting 2,125 m x 2,40 m.

De ramen en deuren zoals op het voorontwerp afgebeeld zijn in de basisprijs voorzien.

#### **Artikel 15. Ventilatiesysteem D**

Het ventilatiesysteem D zorgt ervoor dat u in de woning kunt genieten van de voorverwarmde buitenlucht.

Het systeem voert evenveel slechte lucht af ( geuren en vocht ), als er verse lucht wordt binnengebracht.

Vandaar ook de term "balansventilatie". De ventilatiegroep zorgt voor extractie van de vochtige ruimtes en toevoer van verse lucht in de leefruimtes. Een belangrijk bijkomend voordeel is de warmterecuperatie van 84%. Een filtersysteem zorgt ervoor dat alle stofdeeltjes uit de toegevoegde lucht verdwijnen.

Om het comfort te verhogen kan men de ventilatiesnelheid in 3 stappen aanpassen. Verder is er standaard een bypass ingebouwd met zomer - en winterstand. Dit is zeer nuttig om tijdens de zomer oververhitting te voorkomen. Het ventilatiesysteem zorgt ervoor dat zich geen schimmels vormen op de muren door vocht en warmte.

#### **Artikel 16. Elektriciteit**

Het werk van de elektrische inrichting omvat het leveren en plaatsen van leidingen voor het aanbrengen van elektrisch licht. Alles moet geplaatst worden door bekwame werklieden en volgens de laatste voorschriften van het AREI.

De plaats van de lichtpunten, stopcontacten en schakelaars worden door de bouwheer in overleg met de elektriciens bepaald alvorens de werken aan te vangen.

Wijzigingen of bijvoegingen achteraf dienen schriftelijk te gebeuren en zullen een meerprijs tot gevolg hebben.

Détail van de voorzieningen in onderstaande vertrekken :

## Living

- 1 Lichtpunt
- 2 Schakelaar wissel
- 1 Lichtpunt
- 2 Stopcontact dubbel
- 2 Stopcontact enkel
- 1 TV aansluitdoos met leiding
- 1 Telefoon aansluitdoos met leiding

## Keuken

- 1 Lichtpunt
- 2 Schakelaar wissel
- 1 Stopcontact enkel
- 1 Stopcontact enkel dampkap
- 2 Stopcontact dubbel
- 1 Aansluiting kookvuur
- 1 Stopcontact enkel  
vaatwas aparte kring

## Berging

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar
- 1 Stopcontact enkel
- 1 Stopcontact enkel  
wasmachine aparte kring
- 1 Stopcontact enkel inbouw  
droogkast aparte kring

## Garage

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar
- 1 Schakelaar kruis
- 1 Stopcontact enkel
- 1 Stopcontact enkel  
CV aparte kring

## WC

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar enkelrichting

## Inkomhal

- 1 Lichtpunt
- 3 Schakelaar

## Nachthal

- 1 Lichtpunt
- 2 Schakelaar

## Badkamer

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar
- 1 Stopcontact enkel

## Slaapkamer 1

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar enkelrichting
- 2 Stopcontact enkel

## Slaapkamer 2

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar enkelrichting
- 2 Stopcontact enkel

## Slaapkamer 3

- 1 Lichtpunt
- 1 Schakelaar enkelrichting
- 2 Stopcontact enkel

## Allerlei

- Belinstallatie
- Verdeelbord
- Equipotentiale verbinding met aardingsonderbreker en leidingen
- Keuring
- Meter kast met Meetmodule en Scheiderschakelaar
- Voeding zonnepanelen

## Niet voorzien

- Parlofoon
- Videfoon
- Voeding van Straat naar Teller Zonder Graafwerken

## Artikel 17. Sanitair

Uitvoering volgens de technische voorschriften van de leverende maatschappij.

Leidingen voor koud en warm water in HENCO buis 16 mm.

De aankoopwaarde van de sanitaire toestellen bedraagt 6.100 € + BTW

Volgende toestellen zijn voorzien van alle bijhorigheden, geleverd en geplaatst, stevig vastgehecht in de muren en aangesloten op de aflopen:

### Bad

- O+ Ligbad Rondo 180x80
- Geberit badsifon
- Grohe Bauloop badmengkraan en badset

### WC ( 2 stuks )

- Boreal hangtoilet wit met palm beach softclose
- Sigma 01 wit afdrukplaat
- Geberit systeemfix

### Handwasser

- Leto 33,5x29cm
- Grohe bauloop toiletkraan
- Viego bekersistifon

### Meubel met lavabo en kranen

- Speru meubelset 120cm grey + spiegel
- Speru kolomkast 35cm grey
- LED spot bella armatuur 30cm chroom
- Speru handdoekhouder zilver ( 2 stuks )
- Grohe bauloop wastafelmengkraan ( 2 stuks )
- Geberit kastsifon ( 2 stuks )
- Vrac hoekstopkraantje ( 4 stuks )

### Douche 90x90

- Kinesurf douchebak 90x90 wit
- Geberit douchesifon
- Grohe Euphoria Showersystem 260
- WF Neo Draaideur Helder/Chroom 90x190

Een regenwaterpomp van het type Elem + dubbele filter is voorzien in de regenput voor het oppompen van het hemelwater, dit voor o.a. gebruik van spoelwater van het toilet.

De bouwheer staat in voor het regelmatig kuisen van de filters.

## Artikel 20. Centrale verwarming

Deze is voorzien op aardgas en is uitgerust met een condensatieketel met geïntegreerde warmwater - productie van het merk VISSMANN type Vitodens 050 33Kw.

Dit is een van de kleinste en stilste gascondensatieketels met een jaarrendement van 108%.

Er wordt zowel op het gelijkvloers als op het verdiep vloerverwarming geplaatst.

De te waarborgen temperaturen in de vertrekken bedragen :

Living	22°	Slaapkamer	22°	Badkamer	22°
Keuken	22°	Hall	22°		

## **Artikel 21. Pleisterwerken**

Alle wanden en plafonds der vertrekken dienen bepleisterd te worden, alsook de daggen der ramen en deuren. Er worden gegalvaniseerde hoekbeschermers op alle buitenhoeken & daggen geplaatst. Op de verdieping, indien deze zich onder het dak bevindt, worden tegen de schuine kanten en onderkant roostering gyplat platen geplaatst van 2 mm en afgewerkt zodat deze nadien kunnen geschilderd worden.

## **Artikel 22. Ondervloeren**

Op het gelijkvloers wordt StarBeads vloerisolatie gespoten in een dikte van 12 cm en op het verdiep in een dikte van 8cm . Hierop wordt een chape geplaatst in een dikte van 8 cm. Deze cementrijnzandchape wordt gladgestreken zodat men een effen en regelmatig oppervlak bekomt. De pas van de chape ligt 1 cm onder de pas van de inkomdorpel. Voor de zolderverdieping wordt geen afwerking voorzien met chape.

## **Artikel 23. Harde bevoering**

In volgende vertrekken worden stenen vloeren geplaatst : living, keuken, badkamer, inkomhal, WC, berging & garage. De aankoopwaarde bedraagt 40 €/ m<sup>2</sup> ( zonder plaatsing ). In de vertrekken waar stenen vloeren voorkomen, worden een bijhorende stenen plint geplaatst, aankoopwaarde 10 €/ lm. ( geen plinten in badkamer en WC ) Alle vloeren worden in rechte lijnen geplaatst, indien dit in bijvoorbeeld ruitvorm dient gelegd, of het formaat is kleiner of groter dan de voorziene afmetingen van 45 x 45, zal hiervoor eerst bestek opgemaakt worden voor meerprijs. In de badkamer zijn wandtegels voorzien tot plafondhoogte met een aankoopwaarde van 40 €/ m<sup>2</sup>. Als venstertablet worden aan alle ramen, behalve terrasramen, schuiframen en buitendeuren, dorpels in travertin gelegd met een breedte van 20 cm. De zij - en bovenkanten zijn gepolijst. De venstertabletten worden enkel besteld en geplaatst indien de volledige harde bevoering bij Luvatri wordt genomen.

## **Artikel 24. Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren zijn schilderdeuren, compleet met slot, paumelscharnieren en PVC kruk in witte kleur. Een houten beuken trap is voorzien, uitvoering volgens plan. Voor détailprijs : zie bestek. Een ingerichte keuken ter waarde van 7.500 € is voorzien uitgerust met de nodige inbouwtoestellen.

## **Artikel 25. Hernieuwbare Energie**

De woning wordt voorzien van 10 zonnepanelen ( 4000 WP ) die aangesloten worden op het elektriciteitsnet. Dit zal aanleiding geven tot een aanzienlijke besparing op de energiekosten.

**Voor akkoord, de bouwheer**

**Voor akkoord, de aannemer**