



ALGEMEEN LASTENBOEK WONINGEN

ALGEMENE BESCHRIJVING DER WERKEN EN MATERIALEN
RUWBOUW EN AFWERKING

Llyda nv...Oog voor detail...

VOORWOORD

Dit document is een ALGEMENE BESCHRIJVING van de gebruikte materialen en technieken welke in onze standaard uitvoering en verkoopprijs als minimum voorzien zijn (tenzij anders overeengekomen). De hieronder besproken werken worden als één geheel beschouwd zodat wij u een homogeen project kunnen afleveren en dit in een zo kort mogelijke tijdspanne.

De volledige studie van de openbare werken, het rioleringsnetwerk, de stabiliteitsstudie, de grondsondering, CV, de schouw- en isolatie- en ventilatietechnieken, hernieuwbare energie, EPB en EPC liggen steeds ter inzage op de maatschappelijke zetel van LLYDA NV en dit op eenvoudige vraag.

Om uw aankoop naar uw wensen te realiseren en om misverstanden te vermijden is het voor beide partijen nuttig om zoveel mogelijke afspraken in documenten vast te leggen.

Wij hopen op een vruchtbare, aangename en bouwrijpe samenwerking.

Het Llyda-team

Daniel Taelemans

Afgevaardigd bestuurder

Erkend Vastgoedmakelaar BIV (nr. 203804 België)



Kelly Taelemans

Bestuur, bouwtechniek en vormgeving

Ir. Architect



Dana Taelemans

Bestuur, onthaal en boekhouding



INHOUDSTABEL

1	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET WOONPROJECT	4
2	RUWBOUWERKEN	6
2.1	VOORBEREIDENDE WERKEN EN INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS	6
2.2	GRONDWERKEN	6
2.3	AARDINGSELEKTRODE	6
2.4	NUTSVOORZIENINGEN	6
2.5	FUNDERINGEN	7
2.6	ONDERGRONDSE RUIMTEN	7
2.7	OPGAAND METSELWERK	7
2.7.1	Buitenmuren	7
2.7.2	Crepy en plaatbekleding	8
2.7.3	Snelbouwstenen voor dragend metselwerk	8
2.8	GEWAPENDE BETONWERKEN	8
2.9	BLAUWE HARDSTEEN	8
2.10	RIOLERINGEN	9
2.11	VENTILATIE EN KOOKLUCHT	9
2.12	CLV	9
3	DAKWERKEN	10
3.1	DAKSCHRIJNWERK	10
3.2	DAKBEDEKKINGSWERKEN	10
3.2.1.	Platte daken	10
3.2.2	Schouwen	10
3.3	LOOD – EN ZINKWERKEN	10
4	AFWERKING	11
4.1	SANITAIRE INSTALLATIE	11
4.1.1	Leidingen en installatie	11
4.1.2	Toestellen	12
4.1.3	Regenwaterrecuperatiesysteem	12
4.2	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
4.3	GASVERWARMINGSINSTALLATIE	15
4.4	HERNIEUWBARE ENERGIE	15
4.5	PLEISTERWERKEN	16
4.6	CHAPPE en VLOERISOLATIE	16
4.7	VLOER- EN MUURBEKLEDING	16
4.8	VLOERBEKLEDING TERRASSEN	17
4.9	BUITENSCHRIJNWERK	17
4.10	BINNENSCHRIJNWERK	18
4.11	KEUKEN	18
4.12	BINNENTRAPPEN	19
4.13	SCHILDERWERKEN	19
4.14	INKOMHALLEN	19
4.15	HERSTELLING VOETPAD	19
4.16	TUININRICHTING	19
4.17	GARAGEPOORTEN	19
5	ALGEMENE BEPALINGEN	20
Artikel 1.	Werken	20
Artikel 2.	Werfbezoeken	20
Artikel 3.	Inbezitneming der woonruimten of andere lokalen	20
Artikel 4.	Leiding der werken	20
Artikel 5.	Bouwtoelating	20
Artikel 6.	Registratiekosten, notariële honoraria, BTW taksen zijn ten laste van de koper	20
Artikel 7.	Veiligheidscoördinatie wordt aangeduid en betaald door LLYDA NV	21
Artikel 8.	Wijzigingen en bijkomende werken	21
Artikel 9.	Nawoord	21
Artikel 10.	De opgemaakte, huidige algemeenheden zijn bepaald vóór de verkoop	21
Artikel 11.	Bijzondere voorwaarde: ARBITRAGEBEDING	21
Artikel 12.	Afleveren EPB dossier en PID (postinterventie)	22

1 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET WOONPROJECT

2 RUWBOUWWERKEN

2.1 VOORBEREIDENDE WERKEN EN INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

Voor de aanvang der werken wordt het perceel uitgezet en het gebouw ingeplant. LLYDA NV zal alle nodige maatregelen treffen om schade aan de omliggende gebouwen, wegen, groenaanleg, afwerkingen en het eigen gebouw te voorkomen.

LLYDA NV of de door haar aangestelden zal alle plaatsbeschrijvingen rondom het te bouwen project uitvoeren.

Alle beschadigingen aan voetpaden, grachten, ondergrondse voetpaden en/of elektriciteitsleidingen aangebracht onder de verantwoordelijkheid van LLYDA NV of zijn aangestelde zal door LLYDA NV of zijn aangestelde hersteld worden op kosten van LLYDA NV of zijn aangestelde.

Tijdens de periode van uitvoering wordt water en elektriciteit ter beschikking gesteld door LLYDA NV. LLYDA NV of de door haar aangestelden staan in voor de oprichting van de bouwkraan en de volledige werfinrichting.

Ten laatste bij het beëindigen en regelmatig tijdens de werken zal alle bouwafval door LLYDA NV verwijderd worden.

2.2 GRONDWERKEN

Op en rond het bebouwde oppervlak worden de graszoden en losse teelaarde weggenomen tot een diepte van maximaal 20cm. Het afgegraven materiaal kan worden gebruikt voor de nodige aanvulling achteraf. Het overtollige afgegraven materiaal zal op kosten van LLYDA NV worden weggevoerd.

Op de plaats van de funderingszolen wordt steeds uitgegraven tot minimaal 80cm onder het maaiveld tot een grondkwaliteit van minimaal 2kN/cm² wordt bekomen of tot deze in ieder geval toereikend is.

Andere graafwerken zijn het uitgraven van ondergrondse gedeelten (indien aanwezig) en ondergrondse reservoirs (regenwaterput, septische put,...).

2.3 AARDINGSELEKTRODE

Onder de funderingen is een koperen aardingslus met een sectie 35 mm² en een maximale weerstand van 10 ohm aangebracht, volgens het KB van 10 maart 1981. Deze aardingslus vormt de aarding van de volledige elektrische installatie van het gebouw.

2.4 NUTSVOORZIENINGEN

LLYDA NV brengt alle voorzieningen voor alle nutsleidingen voor u in orde. De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering zijn ten laste van de koper (tenzij anders en schriftelijk overeengekomen).

Alle kosten van de nutsvoorzieningen voor de particulieren, vanaf de ondertekeningdatum van de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper (abonnementen, keuringen, aansluitingen en verbruik). Hierbij horen ook de verbruiken nodig om werken uit te voeren in of nabij de woning, het verbruik om het de woningen op te warmen en/of te ontvochtigen.

2.5 FUNDERINGEN

Op de bouwplaats zullen één of meerdere grondsonderingen gebeuren zodat het gepaste type fundering en de juiste funderingsdiepte door de stabiliteitsingenieur kan bepaald worden. Dit uiteraard wanneer deze sonderingen kunnen worden uitgevoerd (vb. de site dient vrij van gebouwen te zijn). Wanneer de ondergrond klassieke funderingen niet toelaat en er moet overgegaan worden naar een ander, duurder funderingstype zullen de eventuele meerkosten door de koper worden gedragen.

Een standaard fundering kan mogelijks bestaan uit gewapende funderingsbalken met een breedte van 30cm en een hoogte van 80cm (zie stabiliteitsplannen) aan de rand van het bouwooppervlak. Hierop wordt een algemene gewapende funderingsplaat gegoten met een dikte van 25 cm. Onder deze vloerplaat wordt een vochtscherm (bijvoorbeeld polyethyleenfolie van 0,2mm) geplaatst om opstijgend grondvocht te vermijden. Wanneer er kruipruimte als funderingstype is voorzien zullen holle welfsels gebruikt worden.

Alle gestorte beton heeft een [BENOR-kwaliteitslabel](#).

Aanvullingen gebeuren met aangedamd scheldezand, gestabiliseerd zand of gebroken beton waar nodig. Steenpuin dat herbruikt wordt zal steeds begeleid zijn van een C.O.P.R.O. – keuring (keuring op zuiverheid van het steenpuin), aangevraagd en betaald door LLYDA NV.

Het definitieve funderingstype wordt gekozen door en op verantwoordelijkheid van de door LLYDA NV aangestelde stabiliteitsingenieur. De volledige studie is steeds te bekijken op de zetel van LLYDA NV op eenvoudige vraag.

2.6 ONDERGRONDSE RUITEN

Niet van toepassing.

2.7 OPGAAND METSELWERK

2.7.1 Buitenmuren

In functie van de voorwaarden EPB calculatie wordt gebruik gemaakt van [warmte-isolerende stenen Porotherm](#). Ook de aanzet van elk nieuw verdiep gebeurt hierdoor met extra [warmte-isolerende kim – of lambdablokken](#) (verplicht oplossen bouwknopen).

Bij raam- en deuraanslagen wordt het binnen- en buitenmetselwerk van elkaar gescheiden om thermische koudebruggen te vermijden.

Onder alle gemetste muren worden de nodige vochtschermen voorzien, dit ter voorkoming van opstijgend vocht en in overeenstemming met de technische voorschriften. De Z-plooi in de buitenmuren samen met open stootvoegen evacueert het spouwvocht. De open stootvoegen zorgen eveneens voor de ventilatie van de spouw.

2.7.2 Crepy en plaatbekleding

Gevelbekleding: zie aanduiding architecturale plannen. Er wordt gewerkt met witte crepy en zwarte beplating (vb. Trespa of Rockpanel).

Wanden met crepy zijn voorzien van minstens 20cm isolatie polystyreen (isimo) **gelijmd** (niet geboord! koudebrug) tegen de draagstructuur, de wanden met houtafwerking opgehangen aan isofixsysteem (isolatieplaten). Tussen de verschillende woningen wordt een zettingsvoeg aangebracht in de crepy. De aanzet wordt voorzien door een blauwe hardstenen plint van minstens 20 cm hoog met overgangsprofiel voor crepy over de gehele diepte (crepy+isolatie), dit om opspattend vocht/vuil tegen te gaan.

2.7.3 Snelbouwstenen voor dragend metselwerk

Alle gemetste muren worden in verband uitgevoerd, zodat ook de haakse muren ofwel ingebonden ofwel door wapening met elkaar verbonden zijn. De stenen worden verlijmd.

De plafondhoogte in de bewoonbare gedeelten bedraagt overal **minimaal 2,5 m**, tenzij anders op de architectuurplannen aangegeven.

Aanvragen tot aanpassingen van de interne indeling van de woning/draagstructuur zullen worden voorgelegd aan architect en ingenieur ter goedkeuring en brengen een administratieve kost met zich mee van 75 euro excl. BTW per verantwoordelijke (bouwheer, architect, ingenieur), ongeacht de meerprijs van de gevraagde aanpassing.

Aanpassingen aan de buitenstructuur/buitengevel zijn niet toegestaan in het kader van de goedgekeurde bouwvergunning.

2.8 GEWAPENDE BETONWERKEN

Voor betonbalken, kolommen, lateien, betonnen wanden wordt minstens een **betonkwaliteit B350** aangewend. De nodige wapeningen en hun sectie voor betonbalken en kolommen wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur.

Er wordt overal gewerkt met predallen of welfsels in gladde uitvoering.

2.9 BLAUWE HARDSTEEN

De dorpels aan ramen, buitendeuren en garagepoorten worden in blauwe hardsteen uitgevoerd. De minimum voorziene dikte is 5 cm. De blauwe hardsteen wordt 5cm uitstekend en licht afhellend op het gevelmetselwerk geplaatst.

Raamdorpels en eventuele terrasdorpels (zie architectuurplannen) worden onderaan voorzien van een **druiplijst**. De bovenzijde, voorzijde en zijkanten worden gezoet.

De dorpels worden zoveel mogelijk uit één stuk gemaakt. Indien de lengte te groot is, wordt de dorpel onderverdeeld in een aantal stukken en wordt onder de voeg(en) vochtisolatie voorzien.

Dorpels zonder waterkerende opkant worden steeds onder helling geplaatst.

Bij een geveluitvoering met crepi of beplating worden de ramen steeds uitgevoerd met onderaan een dorpel in de vorm van een alu-profiel, zelfde kleur als de ramen, behalve bij deuren en hefschuiframes. De koper gaat akkoord om niets tegen (vb. ladders) of op deze raamdorpels (vb. bloembakken/ personen) te plaatsen daar deze niet sterk genoeg zijn en daar niet tegen bestand zijn.

2.10 RIOLERINGEN

De rioleringen worden met Benor-gekeurde PVC-leidingen met aangepaste diameters en de bijpassende hulpstukken voorzien. Inspectieputten en sterfputten bestaan uit harde PVC en hebben doorgaans een diameter van 40 cm. Alle putten worden met gietijzeren deksels of gegalvaniseerde klinkerdeksels met de nodige draagkracht en geurafsluiting voorzien.

Alle rioleringsleidingen zijn met elkaar verbonden door middel van een mofstelsel met vaste rubberen dichtingsringen. Een dubbele syphonput, met eventuele overloop naar septische put is met twee kamers uitgerust tegen geurhinder.

Septische put(ten) en regenwaterput(ten) zijn aanwezig indien vereist door de Gemeente en zijn gedimensioneerd volgens de voorschriften van de Gemeente.

De definitieve aansluiting op de openbare riolering wordt uitgevoerd door een aannemer of werklieden van de Gemeente, dit is ten laste van de koper. (tenzij anders en schriftelijk overeengekomen).

Wanneer de mogelijkheid bestaat dat de putdeksels bereden worden door wagens, dan zullen in plaats van 1.2 ton – deksels, 12 ton - deksels worden geplaatst.

Er wordt een officiële keuring uitgevoerd door een extern organisme op de uitvoering riolering (nadien bijgevoegd in postinterventiedossier).

In functie van de perceelsoppervlakte wordt door de gemeente een infiltratiebekken vereist (zie plannen).

2.11 VENTILATIE EN KOOKLUCHT

Schouwen en verluchtingen zijn uitgevoerd volgens type D ventilatie conform de geldende EPB-eisen en volgens de Belgische ventilatienorm NBN D 50-001. Hierbij wordt lucht mechanisch ingeblazen van buitenaf in de droge ruimten van de woning (slaapkamer(s), woonruimte) en mechanisch afgezogen in de natte ruimten van de woning (badkamer, berging, keuken). Via de binnendeuren (voorzien van ventilatieroosters of verluchtingsruimte onder de deur, wordt de toevoer tussen de ruimten onderling voorzien. Een warmterecuperatie-eenheid zorgt dat de koude lucht van buitenaf wordt opgewarmd met de afgevoerde warme lucht van binnenuit, alvorens te worden ingeblazen, teneinde de stookkosten te verlagen. Dit systeem werkt niet met de afvoer van kooklucht, maar neutraliseert de kookgeuren via een dampkap met koolstoffilter. Extra informatie over de ventilatie is te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van LLYDA NV.

Afvoeren voor droogkasten zijn niet standaard voorzien, aangezien een droogkast gemiddeld slechts over een afstand van 5 m hoogte de vochtige condensatielucht naar boven kan stuwen, zonder te condenseren.

Wanneer er geen kokers aanwezig zijn op plan of de kokers niet groot genoeg zouden zijn, zullen de leidingen in opbouw worden geplaatst (zelfs als dezen niet alzo voorzien zijn op plan) en deze worden afgedekt met gyproc (al dan niet brandwerend).

2.12 CLV

CLV staat voor de combinatie van verse luchttoevoer en verbrandingsgasafvoer. Dit gebeurt in twee gescheiden kanalen (excentrisch of concentrisch). Op een CLV systeem kunnen enkel gesloten verbrandingstoestellen aangesloten worden. Gesloten gaswandtoestellen bieden een grotere veiligheid voor de gebruiker en koolstofmonoxidevergiftiging is uitgesloten.

Wanneer er geen kokers aanwezig zijn op plan of de kokers niet groot genoeg zouden zijn, zullen de leidingen in opbouw worden geplaatst en deze worden afgedekt met gyproc (al dan niet brandwerend).

Er kunnen steeds extra leidingen worden voorzien, technische kokers kunnen steeds worden uitgebreid, en leidingen kunnen ook steeds van plaats wijzigen in functie van de oorspronkelijke bouwvergunningenplannen, dit enkel en alleen voor de goede functionaliteit van het algehele gebouw.

3 DAKWERKEN

3.1 DAKSCHRIJNWERK

Niet van toepassing.

3.2 DAKBEDEKKINGSWERKEN

3.2.1. Platte daken

Op platte daken (zie plan) wordt een hellingschape met een minimale helling van 1,5 cm/m voorzien. Boven op de hellingschape wordt een damp scherm aangebracht. Wanneer het plat dak zich boven een woongedeelte bevindt worden thermische isolatieplaten (PUR) met een minimale dikte (opgegeven door de EPB-coördinator) geplaatst. De uiteindelijke dakdichting gebeurt ofwel door middel van het aanbrengen van een bitumineuze dakbedekking (roofing) vb. Derbigum, dit systeem bestaat uit 2 lagen (bitumenglasvlies 3mm en bitumenpolyester 4mm. Dakdichting met het systeem EPDM is eveneens mogelijk (1 laag), vb. Rhepanol. Deze dakdichting wordt geplaatst volgens de regels der kunst en met de nodige hulpstukken zoals tapbuizen, opkanten, dakrandprofielen in aluminium,...

3.2.2 Schouwen

Er zijn geen gemetste schouwen. De dakdoorvoeren (clv, ventilatie, sanitaire verluchting) gebeuren rechtstreeks door het dak en worden waterdicht gemaakt met type derbigum, polygum of rhepanol.

De nodige afstanden tussen de in- en uit mondingen worden hierbij gerespecteerd.

3.3 LOOD – EN ZINKWERKEN

Regenwaterafvoeren worden voorzien in zwarte vierkante Anthrazink.

Dakrandprofielen bij platte daken worden uitgevoerd in aluminium waar nodig, deze hebben een aanzichthoogte van +/- 5cm. Alle andere aansluitingen en dichtingen van metselwerk, dakwerk, dakdoorgangen voor schoorstenen, dakkapellen, lukarnes en dergelijke worden afgedicht met in het metselwerk ingewerkte slabben in lood of zink.

4 AFWERKING

4.1 SANITAIRE INSTALLATIE

4.1.1 Leidingen en installatie

De installatie omvat het plaatsen van de waterteller, op verzoek van de koper, door de lokale watermaatschappij. Dit gebeurt samen met de aansluiting van het privaat net op het openbaar net, in overeenstemming met de geldende reglementeringen. Om deze werken vlot te kunnen organiseren en uitvoeren zal LLYDA NV aan de koper een volmacht, samen met een kopie van het paspoort, vragen. LLYDA NV zal zo eenvoudig de aanvraag tot aansluiting kunnen doen. (dezelfde werkwijze wordt gebruikt voor de aanvraag van gas en elektriciteit)

Voor aanvoerleidingen naar tappunten worden duurzame alu-leidingen type VPE (binnenzijde van de buizen) en type PE (buitenzijde van de buizen) gebruikt. Deze leidingen worden volgens het individuele systeem per tappunt geplaatst wat resulteert in een gelijkblijvende waterdruk en afvoer.

De koperen, stalen of kunststof toevoerleidingen voor KW en WW (Koud Water en Warm Water) met aangepaste diameter en eveneens bestaande uit duurzame alu-leidingen type VPE (binnenzijde van de buizen) en type PE (buitenzijde van de buizen).

Deze leidingen worden aangebracht voor pleister- en vloerwerken, zodat alles ingebouwd is. (enkel opbouw op niet-gepleisterde muren).

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in Benor-gekeurde PE -leidingen, welke worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Bij valleidingen van meer dan 8 m hoogte wordt ter hoogte van elke verdieping een uitzetmof geplaatst om de uitzetting en werking van de materialen tot een minimum te beperken.

Het leveren, plaatsen, indienststelling en keuring van de sanitaire toestellen is in de verkoopprijs begrepen.

Wanneer de afvoer- en toevoerleidingen in schachten worden geplaatst gebeurt dit gegroepeerd. Wanneer er geen kokers aanwezig zijn op plan of de kokers niet groot genoeg zouden zijn, zullen de leidingen in opbouw worden geplaatst en deze worden afgedekt met gyproc (al dan niet brandwerend).

Er kunnen steeds extra leidingen worden voorzien, technische kokers kunnen steeds worden uitgebreid, en leidingen kunnen ook steeds van plaats wijzigen in functie van de oorspronkelijke bouwvergunningenplannen, dit enkel en alleen voor de goede functionaliteit van het algehele gebouw.

Volgende toevoeren en afvoeren zijn standaard voorzien:

Koud en warm water toevoer voor de keukens (spoelbak) en afvoer.

Koud water toevoer voor afwasmachine en afvoer afwasmachine.

Koud water toevoer voor wasmachines en afvoer wasmachine.

Koud en warm water toevoer voor bad, lavabo's en douche in de badkamer en afvoeren.

Koud water toevoer voor WC's (regenwater) afvoer (gelijkvloers en verdiep)

Koud water toevoer voor handwasbakjes en afvoer handwasbakje (toilet gelijkvloers).

Koud water toevoer naar terras (regenwater)

Koud water toevoer naar uitgietsbak (regenwater) in garage.

Waterontharders/ontkalkers zijn niet in de prijs begrepen, maar kunnen in supplement worden aangevraagd.

Aanvragen tot aanpassingen van het vooropgestelde technisch plan, brengen een administratieve kost met zich mee van 75 euro excl. BTW, ongeacht de meerprijs van de supplementaire installatie.

4.1.2 Toestellen

Volgende sanitaire toestellen en toebehoren zijn standaard voorzien (inclusief levering en plaatsing):

Een dikwandig plaatstalen of polyester ligbad met automatisch afvoer. Het bad is uitgerust met een badmengkraan + douchekop met 2 standen. Er wordt hier ook een handdoekdrager voorzien (+60cm).

De douche is een uitbetegelde inloopdouche met douchegoot (romeinse douche) met douchemengkraan (douchekop ook met 2 standen) op een glijstang met zeephouder/douchegelhouder. De douche wordt afgesloten met een kunststofglas douchescherm van 200cm hoogte, dewelke met 1 horizontale verbinding gestabiliseerd wordt tegen de parallelle badkamerwand.

De wc wordt standaard voorzien van een Geberit spoelreservoir met de nodige shell-buisjes en kraantjes. De toilet is een hangtoilet met systeemfix draagstructuur met een dubbele bedieningsknop. In de wc ruimte gelijkvloers wordt een papierhouder en handdoekring in chroom geplaatst, in de wc ruimte verdiep een papierhouder. Bij een aparte wc op de gelijkvloerse verdieping wordt steeds een handenwasser voorzien. De handenwasser heeft een koudwaterkraantje en sifon in chroom. Een uitgietskorf in de garage kan worden voorzien in supplement.

In de badkamer wordt een badmeubel met twee wastafels voorzien, uitgerust met mengkraan. De wastafels zijn voorzien van automatische afvoer. Het badmeubel bestaande uit een wastafelblad met opkant heeft een breedte van min. 120 cm met een onderkast van dezelfde breedte. Het meubel is voorzien van 1 extra kolomkast. Het badmeubel heeft een spiegel en lichtluifel over de volledige breedte van het wastafelblad (spiegelkast optioneel). [Kleuren en ladesysteem te kiezen in samenspraak met Llyda nv \(tijdens gesprek interieurinrichting op onze burelen\)](#). *Zie informatiefiches.*

U bent steeds vrijblijvend in de mogelijkheid om een bezoek te brengen aan de toonzaal van onze leverancier (*zie overzicht leveranciers*), wanneer u meer technische uitleg wenst te verwerven over de aangeboden materialen of eventueel wenst af te stappen van het aangeboden type. De verrekening wordt in dit geval samen met u opgemaakt in de toonzaal van onze leverancier.

4.1.3 Regenwaterrecuperatiesysteem

Alle buitenkraantjes, uitgietsbakken en wc's worden aangesloten op een regenwaterrecuperatiesysteem. Het regenwaterrecuperatiesysteem bestaat uit een pompunit die verbonden is met de regenwaterput aan de zuigzijde en met de aftappunten aan de perszijde. De pomp wordt in de garage geplaatst naast de tellers.

[De pomp beschikt over een overschakeling op stadswater bij leegstand van de put.](#)

4.2 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de laatste uitgave van het Technisch Reglement, van de Vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België, AREI-KB 10 maart 1988, dit is de norm waaraan de installatie voor lage- en middelbare spanning van open en bewaakte lokalen moet voldoen.

Volgende elektrische voorzieningen en toebehoren zijn standaard (inclusief levering, plaatsing en keuring):

De aardingslus waarop de volledige installatie via de hoofdaardingsklem wordt aangesloten.

LLYDA NV plaatst een lege wachtbuis, deze vertrekt aan de tellers in de technische ruimte (zie plan) en loopt tot de voorziene plaats buiten het gebouw. Door het plaatsen van deze wachtbuis en eventuele andere voorzieningen volgens de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij kan deze de aansluiting op het openbaar net realiseren.

[De tellers zijn voorzien van een dubbel-tarief meter.](#) De zekeringkast is van het merk GE of gelijkwaardig. De zekeringkasten worden uitgerust met de nodige automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars

(één algemene schakelaar en één per badkamer of douchecel) en een informatiefiche over de stroomkringen en zekeringen. De zekeringskasten worden in de garage geplaatst (zie plan) en zijn in opbouw.

De volledige elektrische installatie zal gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme. De aanvraag voor elektrische keuring zal geschieden door LLYDA NV (werkwijze zie sanitaire installatie).

[De keuringskosten, zijn ten laste van LLYDA NV.](#)

De definitieve aansluiting van elektriciteit en de nodige koperen kabel zijn ten laste van de koper. (tenzij anders en schriftelijk overeengekomen).

De elektrische leidingen bestaan uit voorbedrade buizen of de nodige kabels worden geplaatst in kabelgoten (supplement); De voorbedrade elektrische leidingen zijn in de vloer en muren ingewerkt behalve in garages, kelders en bergingen. De elektrische leidingen worden op niet gepleisterde muren en plafonds in opbouw geplaatst. De toevoer- en vertrekabels naar en van de tellers worden wel ingewerkt (indien mogelijk). [Er wordt voor de verlichting gewerkt met een algemeen systeem van teleruptoren \(drukknoppen in laagspanning\), dewelke eventuele aanbreng van domoticoepassingen in de toekomst vergemakkelijkt t.o.v. het voormalige systeem.](#)

De stopcontacten en schakelaars worden in de muren of wanden ingebouwd met inbouwdozen. In niet bepleisterde ruimten zoals garages, kelders en bergingen worden zij in opbouw geplaatst.

De schakelaars en stopcontacten zijn wit van kleur.

[Er wordt een alles-uit knop voorzien bij het verlaten van de woning en een verklikker in de lichtschakelaar van het toilet.](#)

Lichtarmaturen, leidingen voor luidsprekers, alarm en domotica toepassingen zijn niet in de aanneming begrepen, maar kunnen supplementair worden bijgevraagd.

Volgende elektrische schakelaars, lichtpunten, stopcontacten en contacten kunnen standaard voorzien zijn (inclusief levering en plaatsing) – zie technisch plan Llyda nv.

Woonruimte

- 1 lichtpunt te bedienen met 2 schakelaars
- 1 dubbele stopcontact
- 1 tripel stopcontact
- 1 enkel stopcontact
- 1 TV+ dubbele RJ45 aansluitingen (voor digitale televisie)
- 1 dubbele RJ45 aansluiting (telefoon+ internet)

Eetruimte

- 1 lichtpunt te bedienen met 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact

Keuken

- 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar onder de bovenkasten
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 enkel stopcontact
- Aansluiting voor dampkap, koelkast, kookplaat, oven, microgolf en afwasmachine

(Inkom)hal

- 1 lichtpunt te bedienen met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

Nachthal + trap

2 lichtpunten te bedienen met 2 schakelaars

Toilet (x2)

1 lichtpunt (wandlicht) te bedienen met 1 schakelaar

Badkamer

2 lichtpunten te bedienen met 1 schakelaar

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar voor de verlichting van het badmeubel

2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 1 (idem voor slpk. 2 en 3 indien aanwezig op plan)

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar

2 dubbele stopcontacten

1 enkel stopcontact

Berging

1 lichtpunt te bedienen met 2 schakelaar

Aansluiting voor wasmachine, droogkast, diepvries, ventilatie

Terrassen

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar (ook 1 aan voorgevel inkom)

1 buitenstopcontact

Garage

2 lichtpunten te bedienen met 2 schakelaars

1 enkel stopcontact

1 contactdoos aan plafond (voor elektrische motor garagepoort - supplementair)

Aansluiting ketel

Dubbel stopcontact modem naast zekeringkast

Bijkomende standaard voorzieningen:

Bel met verlichte drukknop aan voordeur.

Leiding voor aansluiting kamerthermostaat.

Videofoon in living.

Indien er op meerdere plaatsen TV signalen afgenomen worden en er daardoor een kwaliteitsverlies zou ontstaan, waardoor de plaatsing van een versterker noodzakelijk is, dan kan er door de kabelmaatschappij een versterker worden geplaatst, op aanvraag en op kosten van de koper.

Aanvragen tot aanpassingen van het vooropgestelde technisch plan, brengen een administratieve kost met zich mee van 75 euro excl. BTW, ongeacht de meerprijs van de supplementaire installatie.

4.3 GASVERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie op gas omvat de plaatsing van horizontale radiatoren (*zie informatiefiche*), berekend volgens de Europese norm 75/65/20 (N50), in de woonruimte, eetruimte, keuken, (inkom)hal, badkamer, slaapkamer (volgens warmteberekening en volgens technisch plan). Als warmte opwekkingstoestellen worden per woning zeer **energiezuinige condenserende doorstroom ketels** gebruikt (min.24kW). De sanitair warm water voorziening gebeurt eveneens via dezelfde ketels, deze heeft een minimaal doorstroomdebiet van min. 13liter/ minuut.

Voor elke woning wordt een individuele gasteller voorzien in de garage.

De gaswandketels worden per woning voorzien in de garage.

De vermogens van de verwarmingslichamen zijn berekend door en op verantwoordelijkheid van de studiedienst van de verwarmingsinstallateur. Alle radiatoren (exclusief de ruimte waarin zich de thermostaat bevindt) zijn uitgerust met **thermostatische kranen**. In de woonkamer is een **programmeerbare muurthermostaat** aanwezig. Een buitenvoeler is enkel aanwezig wanneer vereist door de EPBcalculaties.

Alle radiatoren worden gedimensioneerd om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van -10°C.

Woonruimte/eetruimte : 22°C

Keuken : 22°C

Slaapkamers : 20°C

Badkamer : 24°C

(Inkom)hal : 18°C

Bureel/handelsruimte/winkel : 20°C

De paneelradiatoren zijn vervaardigd uit koudgewalst eerste kwaliteit plaatstaal van 12,5mm dik, in overeenstemming met de normen DIN 1623, EN 10.130 en EN 10.131. De voorbehandeling stemt overeen met de norm DIN 55-900 (deel1) en de afwerking met de norm DIN 55-900 (deel 2). De lakweerstand komt overeen met de norm ISO 2409, met een gripgraad van 0 (de beste).

De standaard tint van de paneelradiatoren is gebroken wit, verwant aan de RAL9010. De kleurglans is tussen 60 en 65%.

De aansluitingen radiator komen uit de muur en niet uit de grond.

De keurig van het verwarmingssysteem is inclusief de verkoops prijs.

Wanneer er geen kokers aanwezig zijn op plan of de kokers niet groot genoeg zouden zijn, zullen de leidingen in opbouw worden geplaatst en deze worden afgedekt met gyproc (al dan niet brandwerend).

Er kunnen steeds extra leidingen worden voorzien, technische kokers kunnen steeds worden uitgebreid, en leidingen kunnen ook steeds van plaats wijzigen in functie van de oorspronkelijke bouwvergunningenplannen, dit enkel en alleen voor de goede functionaliteit van het algehele gebouw, zonder mogelijks verhaal naar Llyda nv.

Aanvragen tot aanpassingen van het vooropgestelde technisch plan, brengen een administratieve kost met zich mee van 75 euro excl. BTW, ongeacht de meerprijs van de supplementaire installatie.

4.4. HERNIEUWBARE ENERGIE

Het type hernieuwbare energie (zonneboiler, warmtepomp, fotovoltaïsche cellen, enz.) wordt bepaald in samenspraak met de energieadviseur in functie van de te behalen EPB-eisen.

4.5. PLEISTERWERKEN

Alle muren en plafonds worden bepleisterd met uitzondering van de garages. De pleister op de gladde predallen is van het type spuitplamuur, waarbij de naden worden gedicht met en de breedplaten worden uitgevlakt t.o.v. elkaar.

Metalen liggers worden uitgewerkt met Metaldec (opdat deze de nodige brandweerstand verkrijgen), zodanig dat de metalen liggers kunnen bewegen t.o.v. de breedplaten.

Op alle buitenhoeken worden beschermingshoeken uit aluminium ingepleisterd over de volledige hoogte. Alle ramen worden uitgepleisterd (en extra geïsoleerd).

Bij de overgang tussen pleisterwerk en gemetste muren, als ook bij de overgang van pleisterwerk op gyproc-plafonds evenals in de overgang tussen het nieuw opgerichte gebouw en de bestaande gemene muur (deze opsomming is niet limitatief) kan er een differentiële zetting (een kleine zettingsbarst) ontstaan, deze is te wijten aan ofwel de zetting van het gebouw, ofwel de verschillende krimp der materialen bij droging of temperatuurschommelingen. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper net voor het aanbrengen van het schilder- en/of behangwerk. Deze dichting is best zo lang mogelijk uit te stellen, om het gebouw zijn normale werking (zetting/droging/temperatuur) te laten aannemen.

4.6. CHAPPE en VLOERISOLATIE

Als thermische isolatie wordt minstens 10 cm PUR geplaatst op het gelijkvloerse verdiep tussen betonnen draagvloer en chape (in functie van EPB voorwaarden). Er wordt randisolatie geplaatst tegen de muren om contact te vermijden tussen chape enerzijds en beton en muren anderzijds. De chape (dikte in functie van voorziene opbouw snede plan) wordt overal gemengd met glasvezels om zo een veel betere, sterkere en bijna onverslijtbare chape te verkrijgen (tenzij in het geval van vloerverwarming: verplicht gebruik van netten en dispersie middel). Vakkundig zal deze worden ingesneden waardoor er natuurlijke en nodige uitzettingsvoegen zullen ontstaan. Bij overstekend metselwerk of metselwerk boven een doorgang wordt, buiten de voorziene isolatie onder de chape, onderaan extra geïsoleerd om mogelijke condensatie tegen te gaan. Ook onverwarmde ruimten zoals garage en berging worden voorzien van vloerisolatie.

4.7. VLOER- EN MUURBEKLEDING

Over de gehele (binnen)vloeroppervlakte is vloerbekleding voorzien (inclusief de garage). De plaatsing door LLYDA NV is in de verkoopprijs van de woning begrepen. Er is keuze uit verschillende stijlen, gaande van tijdloos, modern tot landelijk en retro. Binnen deze stijlen hebben wij telkens voor u verschillende vloertegels (met bijhorende plinten en voegsel) uitgekozen (zie *informatiefiches*), waarvan de kleur te bepalen is in *samenpraak met Llyda nv* (tijdens gesprek interieurinrichting op onze burelen). Van alle vloeren is een staal te bekijken op de burelen van Llyda.

Muurtegels worden voorzien in badkamer en wc. De muurtegels worden steeds geplaatst tot aan het plafond. In de toiletruimte wordt de wand achter het toilet voorzien van muurtegels (de overige wanden worden uitgepleisterd). In de badkamer worden de wanden van de inloepdouche en het bad voorzien van muurtegels, alsook het gedeelte tussen de spiegel en het badmeubel (de overige wanden worden uitgepleisterd). In de badkamer raden wij aan vochtwerende verf te gebruiken tijdens de schilderwerken.

In de badkamer en wc worden alle buitenhoeken afgewerkt met inox-beschermingslatten. Bad en douche worden in aansluiting met de muurtegels opgespoten met waterdichte siliconen. Onder de muurtegels wordt aan bad en douche gewerkt met Kerdi-doek (waterafstotende doeken).

In de keuken is tussen de keukenkasten faience of keukenbeplating voorzien.

U bent steeds vrijblijvend in de mogelijkheid om een bezoek te brengen aan de toonzaal van onze leverancier (zie *overzicht leveranciers*), wanneer u meer technische uitleg wenst te verwerven over de

aangeboden vloeren of eventueel wenst af te stappen van het aangeboden type. De verrekening wordt in dit geval samen met u opgemaakt in de toonzaal van onze leverancier.

Wanneer vloertegels/faience gekozen worden buiten het standaard formaat (d.i. respectievelijk 45x45 of 25x25, 22x33), buiten de standaard vorm (d.i. carré) of wanneer vloeren diagonaal dienen te worden geplaatst, wordt een meerprijs aangerekend voor het plaatsen hiervan door onze aannemers vloer – en faiencewerken. De verrekening wordt hiervoor gemaakt door Llyda nv.

Aan de binnenzijde van de ramen met borstwering worden marmeren tabletten voorzien standaard in blauwe steen verzoet, Carrara marmer of Creme Julia. De benaderende afmetingen van de tabletten zijn:

Dikte: 2 cm

Breedte: +/- 20 cm

Lengte: tussen het snelbouwmetselwerk

4.8. VLOERBEKLEDING TERRASSEN

Terrassen op de gelijkvloerse verdieping (gelegen aan tuin) zijn niet inbegrepen lastenboek, maar behoren bij de tuinaanleg, dewelke wij op aanvraag wel kunnen realiseren.

4.9. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit PVC (Polyvinyl-chloride) 1ste keus of aluminium (keuze Llyda nv – ongeacht bouwvergunningplannen).

De kleur aan de buitenzijde is een rall kleur die gekozen wordt in functie van de concreet aangebrachte gevelmaterialen (crepy, plaatmateriaal, gevelsteen) – wordt gekozen ter plaatse door de bouwheer Llyda nv. Aan de buitenzijde is in sommige gevallen een nerfstructuur aanwezig. De binnenzijde is steeds vlak en ivoor gekleurd (RAL 9001).

De voegen tussen ramen, deuren en metselwerk worden opgespoten met waterbestendige transparante siliconen in de kleur van het voegsel.

Alle ramen zijn voorzien van een verdoken sluitwerk en zijn allen inbraakwerend. Ook de afwatering is verdoken.

Het hangwerk voor draaiende ramen bestaat uit inboorfitsen in blank geanodiseerd aluminium. Voor draai- en kipramen worden volledige scharniersystemen gemonteerd.

Vaste en opengaande delen van de verschillende raamtypes worden voorzien volgens ontwerp. Iedere kamer is voorzien van een draai- en kipraam.

Het raam naar het terras vanuit de woonkamer wordt voorzien volgens de uitvoeringsplannen (te bekijken op de zetel van LLYDA NV op eenvoudige vraag).

Indien de schuifraam breder dan 2.4 m wordt ontworpen, zal gekozen worden voor een HEFschuifraam, teneinde de wettelijke normen te hanteren en een betere functionaliteit te verkrijgen.

Als beglazing wordt gewerkt met thermisch superisolerend glas (ULTRANEUTRAAL dwz. Ug - waarde 1,0). Dit wordt geplaatst met gekitte glaslatten en ecotec afstandhouder en uitgevoerd volgens de laatste nieuwe normen (glasnorm: NBN S 23-002) Het frame heeft een vijfkkaderprofiel. Men krijgt dus uitstekende isolerende en geluiddempende eigenschappen (zelfs in standaarduitvoeringen) Bij een venster onder 0.9m, wordt de nodige wapening in het glas voorzien.

Om zonnetoetreding te beperken wordt gewerkt met 4seizoensglas.

Aanpassingen van het buitenschrijnwerk zijn niet toegestaan binnen het kader van de goedgekeurde bouwvergunning.

Muggenramen kunnen worden aangevraagd in supplement.

4.10. BINNENSCHRIJNWERK

Onze binnendeuren zijn witte [gelakte deuren](#) (zowel het deurblad als de omlijsting) met een [inox deurkruk en scharnieren](#), steeds voorzien van een slot met bijhorende binnensleutel. Wij bieden binnen de aankoopprijs van uw woning 2 tijdloze deurtypes aan ([zie informatiefiches](#)), dit voor alle deuren zoals getekend op de presentatieplannen en technische plannen (niet de bouwvergunningplannen!). Deze zijn ook te bekijken op onze burelen.

U bent steeds vrijblijvend in de mogelijkheid om een bezoek te brengen aan de toonzaal van onze leverancier ([zie overzicht leveranciers](#)), wanneer u meer technische uitleg wenst te verwerven over de aangeboden deurtypes of eventueel wenst af te stappen van het aangeboden type, kleur of beslag. De verrekening wordt in dit geval samen met u opgemaakt in de toonzaal van onze leverancier.

De standaardafmetingen zijn: hoogte deurblad 201,5 cm (dagmaat 206cm) en breedte deurblad 83 cm (dagmaat 90 cm). [Aanvragen tot aanpassingen voor bredere of hogere wanduitsparingen, brengen een administratieve kost met zich mee van 75 euro excl. BTW, ongeacht de meerprijs van de supplementaire installatie.](#)

Gordijnkasten kunnen, indien 2 maanden voor uitvoering doorgegeven, in supplement worden voorzien (type, plaats, prijs, materiaal en afmetingen te bespreken met LLYDA NV).

De dichting van kokers voor sanitaire, elektrische, gas en verwarmingsleidingen gebeurt ofwel in metselwerk ofwel met brandwerende gyproc platen die geplamuurd worden.

4.11. KEUKEN

Voor de keukenopstelling en omschrijving verwijzen wij naar [de informatiefiche](#). In deze standaardofferte zijn alle kasten, apparaten, toestellen, plaatsingen, elektrische en sanitaire voorzieningen inbegrepen, zoals hierin omschreven.

U hebt keuze tussen verschillende kleuren keukenfronten, werkbladen enz., alsook verschillende handgrepen ([zie informatiefiches](#)). Wij helpen u graag om de juiste keuze te maken bij uw vloerkeuze.

U bent steeds vrijblijvend in de mogelijkheid om een bezoek te brengen aan de toonzaal van onze leverancier ([zie overzicht leveranciers](#)), wanneer u meer technische uitleg wenst te verwerven over de aangeboden keuken of eventueel wenst af te stappen van het aangeboden kleuren, handgrepen, apparaten. U kan bijv. ook opteren voor een greeploze keuken. De verrekening wordt in dit geval samen met u opgemaakt in de toonzaal van onze leverancier.

[Aanvragen tot aanpassingen van het vooropgestelde technisch plan \(keukenopstelling\), brengen een administratieve kost met zich mee van 75 euro excl. BTW, ongeacht de meerprijs van de supplementaire installatie.](#)

Recyclagekosten (taksen t.v.v. de Belgische Staat) op keukenapparatuur (koelkast, enz...) is niet in de prijs begrepen en wordt door de koper bij definitieve bestelling rechtstreeks en onmiddellijk betaald aan LLYDA NV of de leverancier van de desbetreffende apparatuur (tenzij anders overeengekomen tussen cliënt en LLYDA NV).

Gezien de huidige vereiste EPB normen (waarbij warmteverlies via dampkapafvoer wordt beperkt) zal de afvoer steeds geschieden via koolstoffilter en dus enkel en alleen kunnen geschieden via het voorziene ventilatiesysteem, d.w.z. niet meer rechtstreeks naar buiten toe via de dampkap zelf.

4.12. BINNENTRAPPEN

Binnentrappen zijn voorzien in 1^{ste} keus beukenhout of rubberwood. De houten trappen hebben gesloten treden (\pm 40mm) en trappalen van 90mm x 90mm. De leuningen bestaan uit twee evenwijdige planken 100mm x 40mm. De uitkleiding van het trapgat gebeurt met multiplex beuk. Drie afwerkingslagen (kleur, vernis) worden aangebracht door LLYDA NV.

Indien de klant een andere of donkerdere kleur wenst dan het natuurlijke kleur van het hout, wordt deze kleur supplementair en in supplement op het hout aangebracht.

4.13. SCHILDERWERKEN

Schilderwerken zijn niet in de prijs begrepen, maar kunnen wel worden uitgevoerd op eenvoudige vraag.

4.14. INKOMHALLEN

Bij woningen zijn de brievenbussen niet inbegrepen de verkoops prijs.

4.15. HERSTELLING VOETPAD

Het voetpad wordt hersteld (indien nodig) vanaf het voetpad met de voorziene klinkers en/of betondalen vanaf de boordsteen tot aan de voorgevel. Dit zal worden vergoed door Llyda nv.

Klinkeraanleg van opritten, doorritten en terrassen is niet inbegrepen de verkoops prijs.

4.16. TUININRICHTING

Het terrein wordt genivelleerd met de overblijvende grond op het terrein (na verwijderen 20 cm teelaarde – zie paragraaf 2.2.) en opgeruimd door LLYDA NV, eventuele tuinafsluitingen tussen eigenaars/kopers en/of geburen/aanpalers van het perceel zijn niet in de prijs inbegrepen. Rooien van planten/onkruid op het terrein is niet inbegrepen in de prijs. Geen enkele beplanting (noch tuinbeplanting noch dakbeplanting of -zaaiing) is in de verkoopprijs begrepen. Zelfs niet al zouden deze verplicht zijn opgenomen in de bouwvergunning of op de plannen. Llyda kan de tuinwerken uitvoeren in supplement.

4.17. GARAGEPOORTEN

De garagepoorten zijn van het type sectionaalpoorten (kleur analoog keuze buitenschrijnwerk – zie architecturale plannen) en hebben een U-waarde $< 1.6W/m^2K$ wanneer zij binnen het verwarmd volume van het gebouw gerekend worden (concrete waarde afhankelijk van EPB calculaties).

De poort zal worden voorzien van een elektrisch bedienbare motor (inclusief afstandsbediening).

5. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Werken

De werken zullen uitgevoerd worden conform aan de plannen, alsook volgens de regels der kunst van het bouwen met nieuwe materialen en steeds van eerste kwaliteit.

Artikel 2. Werfbezoeken

De kopers of kandidaat-kopers of hun afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven zonder voorafgaandelijke toestemming van de bouwheer en zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen die zich tijdens de bezoeken zouden kunnen voordoen, zonder beroep te kunnen indienen of eis tot schadevergoeding of schadeloosstelling aan te vragen tegenover de Bouwheer en/of onderaannemers en/of architecten en/of verkopers (of hun verzekeraars).

Llyda nv zal periodiek een bezoekmoment inlassen om begeleid de werf te bezoeken, waarbij allerhande vragen kunnen worden gesteld en beantwoord. Zo kan u als klant ook de vordering der werken meevolgen. U dient zich hierbij wel van de gepaste veiligheidskledij te voorzien.

Artikel 3. Inbezitneming der woonruimten of andere lokalen

De inbezitneming van de woning mag niet gebeuren, om gelijk welke redenen ook, vooraleer de volledige betaling is gebeurd, d.w.z. :

- De overeengekomen prijs plus de eventuele supplementen als gevolg van bijkomende en door de koper gevraagde werken.
- Alle rechten, notariële honoraria, BTW en taksen van artikel 7.

De inbezitneming der woonruimten of andere lokalen is gelijkgesteld met de voorlopige oplevering.

Het schilderen van de lokalen en de inrichting van de koper of zijn huurders, het plaatsen van meubelen of gelijk welke apparaten zullen eveneens beschouwd worden zoals hierboven in dit artikel vermeld.

Artikel 4. Leiding der werken

De leiding der werken zal enkel en alleen kunnen verzekerd worden door de architect(en), aangeduid door de Bouwheer. De erelonen van de architect(en) zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Vanaf de fase wind- en waterdicht (ruwbouw, dak, buitenschrijnwerk) wordt de leiding der werken verzekerd door de bouwheer Llyda nv.

Artikel 5. Bouwtoelating - omgevingsvergunning

De bouwaksen zijn ten laste van Llyda nv.

Artikel 6. Registratiekosten, notariële honoraria, BTW taksen zijn ten laste van de koper

De registratierechten op de waarde van het evenredige aandeel (berekend in duizendsten) van de grond, die betrekking heeft op het aangekochte goed.

BTW op het saldo, zijnde het verschil tussen de overeengekomen verkoopprijs en de waarde van het evenredige aandeel van de grond.

BTW op de eventuele supplementaire werken als gevolg van de bijkomende en door de koper aangevraagde meerwerken (zie art. G)

De notariële honoraria.

De definitieve aansluitingen water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV, riolering (tenzij anders en schriftelijk overeengekomen)

Eventuele overname of plaatsing van tuinafsluitingen of gemeenschappelijke tuinmuren of afwerking of verbetering.

Kosten brandpolis vanaf verkoopsovereenkomst.

De voorverwarming van het gebouw gedurende de bouwwerken of gedurende de tijd die nodig zal geacht worden door de architect of de Bouwheer.

Het elektrisch- of waterverbruik nodig om werken in de woning uit te voeren.

Artikel 7. Veiligheidscoördinatie wordt aangeduid en betaald door LLYDA NV

Artikel 8. Wijzigingen en bijkomende werken

Voor alle gewijzigde en bijkomende werken is de koper verplicht zich te wenden enkel en alleen tot de Bouwheer Llyda nv.

De koper zal alle eventuele meerwerken rechtstreeks betalen aan de Bouwheer en zal ook alleen verantwoordelijk zijn voor de langere leveringstermijn als gevolg van bovenvermelde wijzigingen.

In het belang van haar klanten, behoudt de LLYDA NV het recht om te allen tijde en zonder enige kennisgeving, steeds haar constructies aan te passen aan de laatste nieuwigheden en/of verbeteringen op technisch vlak.

Wanneer de koper opteert om zaken uit het basispakket te schrappen (enkel te bespreken met Llyda) en geen gewijzigde en bijkomende werken vraagt, wordt enkel de nettoprijs (aankoopprijs tussen bouwheer en leverancier) terugbetaald (winstderving). Alle door de koper gewenste uit te voeren werken, kunnen pas van start gaan na voorlopige oplevering. Dit in functie van de veiligheidsnormen op de werf, vereiste werfregistratie (checkin@work) en voorzorgsmaatregelen tegen diefstal.

Artikel 9. Nawoord

- Op alle maten gelden de gebruikelijke toleranties.

- Niet-beschikbaarheid van materialen geldt als overmacht. In zulk geval wordt de klant gewaarschuwd en uitgenodigd tot nieuwe keuze.

Artikel 10. De opgemaakte, huidige algemeenheden zijn bepaald vóór de verkoop

Artikel 11. Bijzondere voorwaarde: ARBITRAGEBEDING

Koper(s) en verkoper besluiten gezamenlijk alhier en met deze al wat volgt: alle geschillen die uit of met betrekking tot deze overeenkomst mochten ontstaan, worden definitief beslecht via arbitrage en dit volgens het arbitragereglement van CEPINA, door één of meer arbiters die conform dit reglement zijn benoemd.

Het scheidsgerecht zal uit drie arbiters bestaan.

De zetel van de procedure is Brussel.

De taal van de arbitrage is Nederlands of Nederlands én Frans tegelijkertijd.

Het toepasselijke recht is het Belgische recht.

Wanneer het om partijen gaat die niet Belgisch zijn in de zin van artikel 1717, alinea 4 van het Gerechtelijk Wetboek sluiten partijen uitdrukkelijk iedere vordering tot vernietiging van de arbitrage uitspraak uit.

Partijen bepalen dat de arbitrage niet zal worden voorafgegaan noch door een mini-trial, noch door een poging tot bemiddeling.

De mogelijkheid om in beroep te gaan, wordt uitdrukkelijk niet voorzien.

De arbitrale uitspraak bepaalt eveneens ten laste van welke partij de arbitragekosten, zoals deze definitief werden bepaald door het secretariaat van CEPINA, vallen of in welke verhouding zij tussen de partijen worden verdeeld. In voorkomend geval, stelt de arbitrale uitspraak het akkoord tussen partijen betreffende de verdeling van de arbitragekosten vast.

De koper(s) en de verkoper erkennen met deze dan ook, algehele kennis te hebben genomen van het feit dat er contractueel en gezamenlijk voorzien is in een arbitragebeding en aanvaarden dit dan ook zelfs uitdrukkelijk.

Zij erkennen en aanvaarden uitdrukkelijk en gezamenlijk, dat dit arbitragebeding voor alle vermeldingen van deze verkoopsovereenkomst, het eventuele aannemingscontract, -offerte en -facturen, van kracht is en tevens door de verkoper voldoende te zijn ingelicht over de algehele werking, gevolgen en kostprijs m.b.t. een dergelijke arbitrageprocedure.

Artikel 12. Afleveren EPB dossier en PID (postinterventie)

Llyda nv heeft tot 6 maanden na oplevering de tijd om deze dossiers aan te klant te overhandigen en in te dienen bij de desbetreffende overheidsinstanties.

Het lastenboek werd opgesteld onder voorbehoud van recht van wijziging ten allen tijde en van vergissingen van onzentwege.

Opgemaakt te Essene in de zetel van de Maatschappij in zoveel exemplaren als er partijen zijn en waarvan iedere partij verklaart zijn exemplaar voor "gelezen, begrepen en goedgekeurd" te hebben ontvangen.

Datum van ondertekening:/...../.....

De koper

De Bouwheer
LLYDA NV

Handtekening voorafgegaan door de eigenhandig geschreven melding
"gelezen, begrepen en goedgekeurd".