

ALGEMEEN LASTENBOEK

ALGEMENE BESCHRIJVING DER WERKEN EN MATERIALEN:

RUWBOUW EN AFWERKING



*Nieuwbouwproject ACCOLAY
Gelegen te Merchtem*

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

Verkoop

Erkend Vastgoedmakelaar BIV (nr. 203804 België)



Kelly Taelemans

Bestuur, bouwtechniek en vormgeving

Ir. Architect



Dana Taelemans

Bestuur, verkoopdossiers en boekhouding



INHOUDSTABEL

1	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET WOONPROJECT	5
2	RUWBOUWERKEN	7
2.1	VOORBEREIDENDE WERKEN EN INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS	7
2.2	GRONDWERKEN	7
2.3	AARDINGSELEKTRODE	7
2.4	NUTSVOORZIENINGEN	7
2.5	FUNDERINGEN	8
2.6	ONDERGRONDSE RUIMTEN	8
2.7	OPGAAND METSELWERK	8
2.7.1.	Buitenmuren	8
2.7.2	Gevelbekleding	9
2.7.3	Dragend metselwerk	9
2.8	GEWAPENDE BETONWERKEN	10
2.9	BLAUWE HARDSTEEN	10
2.10	RIOLERINGEN	10
2.11	VENTILATIE EN KOOKLUCHT	11
2.12	CLV	11
3	DAKWERKEN	13
3.1	Dakschrijnwerk	13
3.2	Dakbedekkingwerken	13
3.2.1.	Platte daken	13
3.2.2	Schouwen	14
3.3	Lood- en zinkwerken	14
3.4	Dakisolatie	14
4	AFWERKING	15
4.1	Sanitaire Installatie	15
4.1.1	Leidingen en installatie	15
4.1.2	Toestellen	16
4.1.3	Regenwaterrecuperatiesysteem	16
4.2	Elektrische Installatie	17
4.3	GAS VERWARMINGSINSTALLATIE	20
4.4	HERNIEUWBARE ENERGIE	21
4.5	PLEISTERWERKEN	22
4.6	CHAPPE en VLOERISOLATIE	22
4.7	VLOER- EN MUURBEKLEDING	22
4.8	VLOERBEKLEDING TERRASSEN en BALKONS	23
4.10	BINNENSCHRIJNWERK	24
4.11	KEUKEN	25
4.12	BALUSTRADE	25
4.13	BINNENTRAPPEN	26
4.14	SCHILDERWERKEN	26
4.15	TUININRICHTING	26
4.16	GARAGEPOORTEN	26
4.15.	KLINKERWERKEN en HERSTELLING VOETPAD	26
5.	ALGEMENE BEPALINGEN	28
Artikel 1.	Werken	28
Artikel 2.	Werfbezoeken	28
Artikel 3.	Inbezitneming der woonruimten of andere lokalen	28
Artikel 4.	Leiding der werken	28
Artikel 5.	Bouwtoelating - omgevingsvergunning	28
Artikel 6.	Registratiekosten, notariële honoraria, BTW taksen zijn ten laste van de koper	28
Artikel 7.	Veiligheidscoördinatie wordt aangeduid en betaald door LLYDA NV	29
Artikel 8.	Wijzigingen en bijkomende werken	29
Artikel 9.	Nawoord	29

Artikel 10.	De opgemaakte, huidige algemeenheden zijn bepaald vóór de verkoop	29
Artikel 11.	Bijzondere voorwaarde: ARBITRAGEBEDING	29

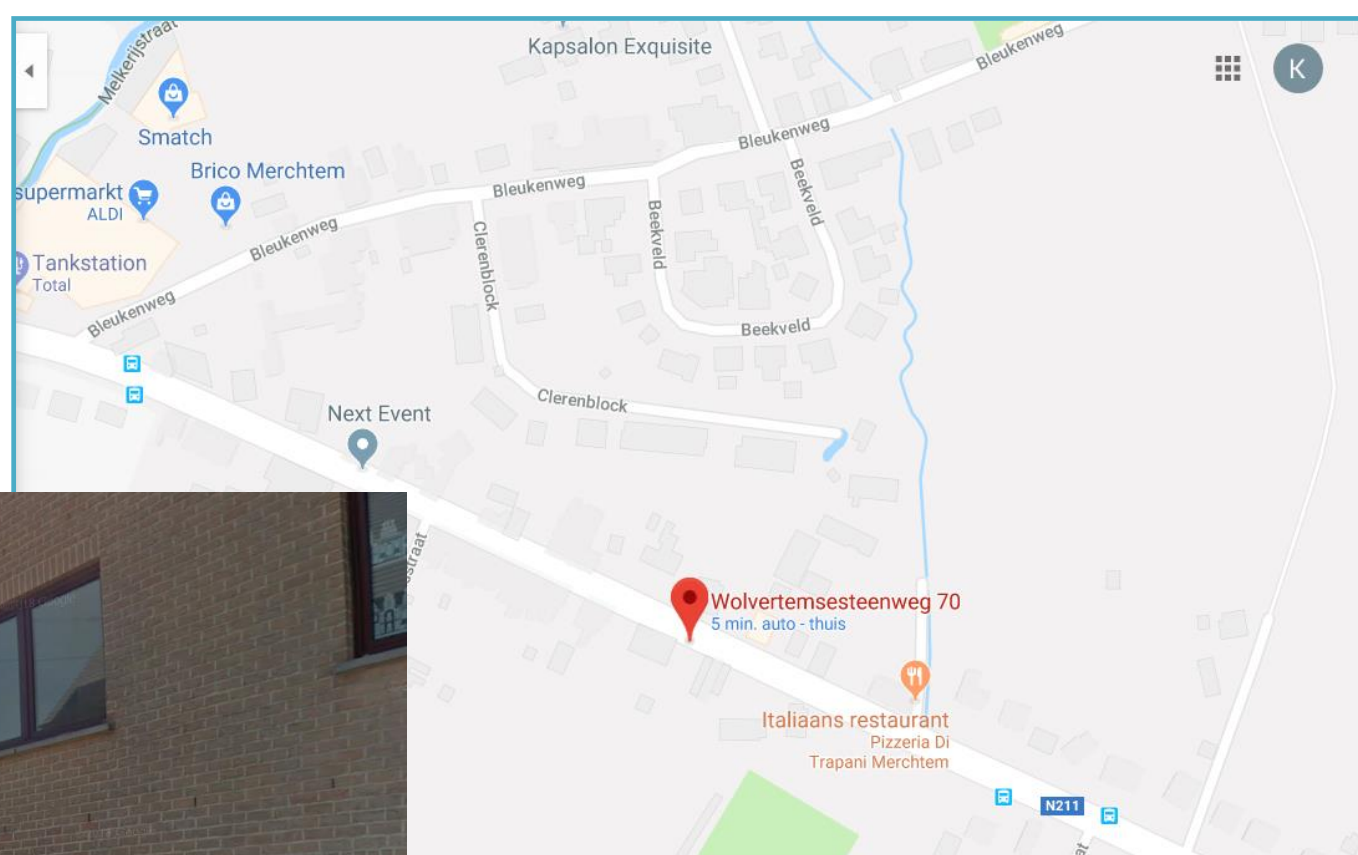
1 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET WOONPROJECT

Nieuwbouwproject ACCOLAY is gelegen ter hoogte van de Wolvertemsesteenweg nr. 70, op de rechtstreekse verbindingsweg naar Meise. Het project ligt in de onmiddellijke nabijheid van een bushalte. Ternat (E40) ligt op 11 km, Wemmel centrum (Ring rond Brussel) op 8 km, Meise (A12) op 6 km. Het centrum van Brussel, Antwerpen en Gent bereikt u dus makkelijk binnen het half uur.

Merchtem is een kleurrijk dorp gelegen in het hartje van Vlaams-Brabant. Naast de traditionele bakkers en beenhouwers heeft men er een waaier van warenhuizen, trendy klerenwinkels, gezellige cafés en brasserietjes. Op woensdag is hier wekelijks de welbekende markt die steeds heel veel bezoekers lokt. De charme van deze gemeente is dat ze zich nog steeds wilt blijven profileren als een landelijke gemeente met aandacht voor het sociale leven. Daartegenover heeft Merchtem heel wat stedelijk comfort te bieden op het vlak van winkel – en horeca gelegenheden. Naast de bruisende feestelijkheden, waarvoor Merchtem gekend is, biedt Merchtem ook echte rust. Het blijft dan ook nog steeds een gemeente ten midden van groene weiden en akker in de omarming van Brussel.

Project Accolay is een kleinschaliger project, met op het eerste en tweede verdiep telkens 2 tweeslaapkamerappartementen met terras (aan de achterzijde), boven een gelijkvloerse verdieping met mogelijkheid tot handelsruimte en een tweeslaapkamerappartement met tuin (aan de achterzijde). Op de 2 bovenste verdiepingen (3^e en 4^e etage) strekt zich een prachtig penthouse uit met 4 terrassen (zowel aan voor- als achterzijde), waarbij u een hele dag lang van de zon kan genieten. Het gebouw beschikt over een lift. Op de ondergrondse verdieping bevinden zich de parkeerplaatsen, extra bergingen, tellerlokaal, fietslokaal en apart vuilnislokaal.

<http://www.merchtem.be/>



Elk appartement heeft een inkomhal, apart toilet, badkamer, technische berging, 2 slaapkamers, leefruimte (zithoek en eetplaats) met open keuken en een terras of tuin. Het penthouse beschikt over een extra badkamer voor de 2^e slaapkamer. [Elke ruimte biedt hier ook toegang tot het terras.](#)

De afwerking/inrichting van de entiteiten zijn volledig in samenspraak met de klant. Wij staan ter uwer beschikking met raad en daad voor het realiseren van een [uniek ontwerp binnen ieders budget](#), waarbij we van mening zijn dat dit mogelijk moet zijn binnen de aankoopprijs van uw appartement!

Door de nodige conceptuele ontwerpregels van onze architect(en) en bouwkundige ingrepen van onze aannemers/ leveranciers wordt een [maximaal E- en K-peil 40 en maximaal S-peil 31](#) (met hernieuwbare energie) nagestreefd (bouwaanvraag 2019), dit op basis van de meest recente software ter beschikking bij het ondertekenen van de akte.

De Architect

Architectenvennootschap Jan Gorteman
Langeweg 1, 1790 Affligem
+32 53 67 04 39
jan.gorteman@skynet.be

De Ingenieur

Ingenieursbureau Nico Terryn
Gustaaf Carelshof 25, 9040 Sint Amandsberg
+32 9 329 82 29
info@nicoterryn.be

De Veiligheidscoördinator

SCConsult Hans Vandermeersche
Achterstraat 47, 9310 Meldert
+32 53 41 45 04
vdmhans@telenet.be

De Energieadviseur

Annelies Heyvaert Behome
Oudstrijdersstraat 66, 1785 Merchtem
+32 483 42 00 20
annelies@immobehome.be

Werfopvolging

VDM Bouwconsult Francis Vandermeersche
Eeckhoutstraat 19, 9310 Meldert
+32 052 35 23 23
vdm.bouwconsult@telenet.be



2 RUWBOUWERKEN

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 (verdieping -1: parkeerplaatsen en bergingen) 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 aan voor alle nutsleidingen. 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 privatieven, vanaf de ondertekeningsdatum 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 het appartement, het verbruik om het appartement op te warmen en/of te ontvochtigen.

De kosten van abonnementen, keuringen, aansluitingen en verbruik voor de nutsvoorzieningen van de gemene delen zijn vanaf de installatie ten koste van de vereniging van mede eigenaars. De kosten worden verdeeld volgens het aantal tienduizendsten.

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 LLYDA NV 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 bouwoppervlak. Hierop wordt een algemene gewapende funderingsplaat gegoten met een dikte van 25 cm of meer (zie finale stabiliteitsplannen). Onder deze vloerplaat wordt een vochtscherf (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

Ondergrondse wanden worden uitgevoerd in gewapend beton met een minimale dikte van 30cm. De nodige waterkeringen worden aangebracht om vochtinfiltratie te vermijden. Binnenmuren in ondergrondse ruimten worden in volle betonblokken, holle betonblokken of gewapend beton uitgevoerd.

Het coalteren en cementeren van de ondergrondse metselwerken (waar nodig) zijn eveneens inbegrepen.

Er zullen in dit project ook [Secanspalen](#) voorzien worden aan de zijkanten van de kelderconstructie en hebben niet alleen een grondkerend (+ waterkerend) effect, ze zorgen ook dat de aanpalende constructies gevrijwaard blijven (beschoeiing).

2.7 OPGAAND METSELWERK

2.7.1. Buitenmuren

De dragende buitenmuren zijn thermisch onderbroken door een luchtsouw met isolatie in het geval van een gevelsteen (niet in het geval van crepy). [De dikte van de isolatie wordt aangegeven door de EPB](#)

coördinator. In functie van de voorwaarden EPB calculatie wordt gebruik gemaakt van extra **warmte-isolerende kim – of lambdablokken** bij de aanzet van het appartementen (verplicht oplossen bouwknopen). In dit geval betreft dit concreet de aanzet van alle muren (binnen- en buitenmuren van het gelijkvloers – verdieping boven kelder)

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 Gevelbekleding

Er zal gewerkt worden met een combinatie van **(licht)grijze crepy en Equitone plaatbekleding (of een variant) in een meer donkergrijze kleur en dit bij de geveluitbouw/uitsprong van de voorgevel.** De naden zullen hier zodanig worden aangebracht dat een speelse effect wordt gecreëerd. De stalen van crepy of plaatmateriaal kunnen steeds ten gepaste tijde worden bekeken op de burelen Llyda nv en dit op eenvoudige vraag.

De wanden met crepy zijn voorzien van minstens 18 cm (Sto of Wilco, 0.032lambda), dewelke worden gelijmd tegen de dragende constructieschil (niet geboord! koudebrug) tegen de draagstructuur. De aanzet wordt voorzien door een blauwe hardstenen plint van minstens 16 cm hoog met overgangsprofiel voor crepy over de gehele diepte (crepy+isolatie), dit om opspattend vocht/vuil tegen te gaan.

Ter hoogte van de gevel in plaatmateriaal zal de isolatie bestaan uit minerale wol tussen een houten latwerk/draagstructuur (dikte te bepalen door de energie-adviseur).

De zijkanten van de gevel, dewelke hoger dan/voorbij de bestaande constructies van de aanpalers komen, zullen worden uitgewerkt in een sandwichpaneel van Jorisode (met PIR isolatie). De dikte wordt ook hier opnieuw bepaald door de energieadviseur. Deze panelen worden ook op een houten latwerk aangebracht, waarbij soms (indien vereist) ook nog extra minerale wol tussen de structuur zal worden voorzien.

2.7.3 Dragend metselwerk

Er wordt gebouwd met **snelbouwsteen**, dewelke worden **gelijmd**. Mogelijks worden ook andere combinaties gemaakt (met betonblokken/ ter plaatse gestort beton/ warmte-isolerende blokken), afhankelijk van EPB-eisen of stabiliteits-eisen (zie studie EPB en stabiliteitsstudie). Rond de lift en in de ondergrondse verdieping worden de binnenmuren sowieso opgetrokken **in betonblokken**. De gemetste muren worden in verband uitgevoerd, zodat ook de haakse muren ofwel ingebonden ofwel door wapening met elkaar verbonden zijn. Het voegwerk van garages en bergingen (niet in het appartement) is inbegrepen wanneer met mortelspecie gemetst wordt.

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 het appartement/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. Betonbalken en kolommen worden met heraclith, heratecta of ruwe geëxtrudeerde polystyreenplaten (waar nodig) geïsoleerd tegen koude bruggen.

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

Binnentrappen van de gemene delen worden in gewapend beton of prefabbeton uitgevoerd.

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

Door de aanwezigheid van een ondergrondse verdieping, wordt de riolering dit keer niet onder de funderingsplaat aangebracht, maar opgehangen aan de afdek van het niveau -1 in zwarte Geberit buizen met speciale regelbare ophangsystemen (afdracht regelen).

Septische put(ten) en regenwaterput(ten) zijn aanwezig indien vereist door de Gemeente en zijn gedimensioneerd volgens de voorschriften van de Gemeente. In functie van de perceelsoppervlakte wordt door de gemeente een infiltratiebekken vereist (zie plannen). Wanneer deze putten zich in de tuin of het terras van een appartement bevinden, **dient de inwoner steeds toestemming/toegang te verlenen voor het ledigen en/of reinigen van deze, in functie van het periodiek onderhoud van het gebouw (onderhoud gemene delen).**

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).

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

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 het appartement (slaapkamer(s), woonruimte) en mechanisch afgezogen in de natte ruimten van het appartement (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.**

De unit zal worden bevestigd aan het plafond in de berging (**plaatsbesparend**). De leidingen van het ventilatiesysteem zijn ingewerkt in de opstort beton van de predallen.

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.

Droogkasten dienen condenserend te zijn (zonder afvoer naar buiten).

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).

De inwoners reinigen bij voorkeur bij elke kuisbeurt ook de filters in de ventilatie-unit (eenvoudig uit te voeren met een stofzuiger). Om 12 maanden dient minstens 1 maal de filterset te worden vervangen. Dit kan op eenvoudige vraag (rechtstreeks bij de leverancier of via Llyda nv). De koolstoffilter wordt bij voorkeur om de 6 maanden vervangen (op eenvoudige vraag bij de keukenleverancier of via Llyda) voor een optimaal resultaat betreft geurbeperving. Ook raden wij aan een 2jaarlijks onderhoud van de leidingen te laten uitvoeren door een gespecialiseerde firma (onderhoud gemene delen).

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.**

Om de 2 jaar is de eigenaar verplicht een herkeuring/onderhoud van de ketel te laten uitvoeren, om de geldigheid van de brandverzekering te blijven garanderen. Dit onderhoud dient te worden uitgevoerd door een erkend aannemer (<https://www.lne.be/overzichtslijsten-erkende-personen>).

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

De afdek van de bovenste verdieping wordt uitgevoerd met een houten roostering van 8/23' ers (om de 45 cm hart op hart), waarop een helling wordt voorzien met een OSB-plaat a.d.h.v. houten spieën. Het hout is [1e keus Oregon](#). Dit timmerhout zal aan alle gangbare normen betreffende vochtigheid, spleten, kwasten, hart, spint en dergelijke voldoen.

3.1.1 Oversteken

Niet van toepassing.

3.1.2 Kilgoten

Niet van toepassing.

3.1.3 Onderdak

Niet van toepassing.

3.2 Dakbedekkingwerken

3.2.1 Hellende daken

Niet van toepassing.

3.2.1.1 Platte daken

Op platte daken (alle terrassen) wordt een hellingschape met een minimale helling van 1,5 cm/m voorzien. Bij de afdek van de derde verdieping wordt de helling opgebouwd uit houten spieën en een OSB-plaat.

Boven op de hellingschape of houten helling wordt een damp scherm aangebracht.

Wanneer het plat dak zich boven een woongedeelte bevindt, worden thermische isolatieplaten (Recticel Eurothane Bi-4, 0.026lambda) met een dikte van 12 cm (opgegeven door de EPB-coördinator) geplaatst. De terrassen op de gelijkvloerse verdieping (boven kelderverdieping) vereisen slechts 4cm (puur om condens tegen te gaan). Ook de afdek van de derde verdieping krijgt bovenop slechts 4 cm isolatie (puur om het koudebruggeffect van de houtenroostering tegen te gaan). De echte isolatie wordt voorzien tussen de houtenroostering (zie onder).

De uiteindelijke dakdichting gebeurt door middel van het aanbrengen van Derbygum, (of polygum), dit systeem bestaat uit 2 lagen (bitumenglasvlies 3mm en bitumenpolyester 4mm. Dakdichting met het systeem Rhepanol is eveneens mogelijk (1 laag). 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. Mogelijks wordt hiervoor wel een houten constructie op het dak voorzien ter hoogte van de kokers.

3.3 Lood- en zinkwerken

Regenwaterafvoeren worden voorzien in vierkante zinken buizen, wanneer mogelijk ingewerkt achter de crepygevelbekleding (tussen de isolatie). Ook op de platte daken (waterval systeem) worden deze buizen tussen de isolatie weggewerkt (opdat de dakbedekking hier niet dient te worden onderbroken). Dakrandprofielen in aluminium aan platte daken worden voorzien waar nodig, deze hebben een aanzichthoogte van +/- 5cm. Er zijn geen zichtbare hanggoten. De muurplaat is het van het type Betonplex zwart is gemiddeld 3 cm over het afgewerkte vlak crepy zichtbaar.

3.4 Dakisolatie

Platte daken worden geïsoleerd met harde PUR of PIR platen (concrete dikte zie EPB berekening). Het aluminium dampscherm wordt steeds aan de binnenzijde (warme zijde) geplaatst.

Het dak van de derde verdieping echter, wordt geïsoleerd met 22 cm minerale wol (Isover Isoconfort 0.032lambda) In functie van een al dan niet vereiste blowerdoortest worden de naden opgevuld en afgekleefd. Indien nodig wordt hierboven nog extra geïsoleerd met harde PUR of PIRplaten (zie EPB dossier).

4 AFWERKING

4.1 Sanitaire Installatie

4.1.1 Leidingen en installatie

De installatie omvat het plaatsen van de waterteller (in de garage), 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 (wanneer mogelijk volgens plan) in de badkamer en afvoeren.

[Koud water \(RW\) toevoer voor WC's en afvoer](#)

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

[Koud water \(RW\) toevoer naar terras \(gelijkvloerse appartementen, eerste verdiep en duplex\).](#)

[In het tellerlokaal zal ook een koud waterkraantje \(RW\) voorzien worden voor gemeenschappelijk gebruik \(RW\). Het is niet toegestaan dat de wagens gewassen worden in de ondergrondse parkeergarage!](#)

[Waterontharders/ontkalkers zijn niet in de prijs begrepen, maar kunnen in supplement worden aangevraagd.](#)

4.1.2 Toestellen

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

Een acryl ligbad met automatisch afvoer. Het bad is uitgerust met een badmengkraan + douchekop met 2 standen. Er wordt hier ook een handdoekdrager voorzien (+60cm). Indien er geen plaats zou zijn voor een bad en een douche, wordt een badscherm en glijstang voorzien, zodat hierin ook een douche kan worden genomen.

En/of (indien plaatsmogelijkheden plan)

Een uitbetegelde inloofdouche met douchegoot (romeinse douche) met douchemengkraan (douchekop ook met 2 standen) op een glijstang met zeephouder/douchegelhouder. De douche wordt afgesloten met een glazen 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 wordt een papierhouder en handdoekring in chroom geplaatst, alsook een handenwasser met een koudwaterkraantje en sifon in chroom.

In de badkamer wordt een badmeubel met 1 of 2 wastafel voorzien (afhankelijk van de mogelijkheden badkamer), uitgerust met mengkraan. De wastafels zijn voorzien van automatische afvoer. Het badmeubel bestaande uit een wastafelblad met opkant heeft een breedte van 120 cm (2 wastafels) en 60 of 90 cm (1 wastafel) met een onderkast van dezelfde breedte. Bij het badmeubel hoort ook een 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 (of meerdere in functie van het aantal entiteiten en de afstand tot de pompunit) die verbonden is met de regenwaterput aan de zuigzijde en met de aftappunten aan de perszijde. Indien nodig wordt een extra expansievat voorzien. De pomp wordt in de tellerlokalen geplaatst naast de tellers. De aansluiting gebeurt op de gemeenschappelijke teller, de verrekening van het verbruik gebeurt meestal volgens het aandeel in de tienduizendsten.

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

[Wij raden aan het systeem te onderwerpen aan een 2jaarlijks onderhoud \(onderhoud gemene delen\).](#)

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 garage 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.](#) Vanaf de tellers lopen er koperen leidingen met de nodige sectie naar de zekeringkast. 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 zekeringkasten worden meestal in de technische berging geplaatst 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 van het merk NIKO (type Original White) of een gelijkwaardig merk.

Lichtarmaturen en leidingen voor luidsprekers zijn niet in de aanneming begrepen, maar kunnen supplementair worden bijgevraagd voor de uitvoering van de elektrische werken (beslissing LLYDA NV).

Alsook stroomtoevoer voor alarmsensoren en het inwerken van bedrading naar tv – scherm op ooghoogte.

Volgende elektrische schakelaars, lichtpunten, stopcontacten en contacten kunnen standaard voorzien zijn (inclusief levering en plaatsing):

Woonruimte

2 lichtpunten te bedienen met 2 schakelaars (apart)
1 driedubbel stopcontact
1 dubbel stopcontact
2 enkele stopcontact
TV + dubbele RJ45 aansluitingen (voor digitale televisie)
1 dubbele RJ45 aansluiting (vaste telefoon+ internet)

Keuken

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar onder de bovenkasten
1 driedubbel stopcontact
1 enkel stopcontact
1 enkel stopcontact op kookeiland (indien aanwezig)
Aansluiting voor dampkap, koelkast, kookplaat, oven en afwasmachine

(Inkom)hal

1 of 2 lichtpunten te bedienen met 2 schakelaars (afhankelijk van lengte en vorm)
1 enkel stopcontact

Toilet

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar

Badkamer

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar voor de verlichting van het badmeubel
1 of 2 enkele stopcontacten (afhankelijk van enkel of dubbel meubel)

Slaapkamer(s)

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
3 dubbele stopcontacten
1 enkel stopcontact
1 TV + dubbele RJ45 aansluiting (voor digitale tv)
(internet via wireless verbinding, opgesteld in technische berging)

In de kinderkamer wordt deze aansluiting vaak gewisseld met vaste internetverbinding!

Berging/wasruimte

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar

Aansluiting voor wasmachine, droogkast, diepvries, cvketel, ventilatieunit en modem (dubbel stopcontact!)

Terrassen

1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar

1 buitenstopcontact

Bijkomende standaard voorzieningen:

[Bel met verlichte drukknop aan voordeur.](#)

[Leiding voor aansluiting kamerthermostaat.](#)

[Videofoon in living.](#)

[Alles uit knop bij het verlaten van de woning/appartement.](#)

Indien er op meerdere plaatsen TV e.a. 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.

In de parkeergarages of trappenhallen worden geen stopcontacten voorzien voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij in het tellerlokaal. Dit om misbruik tegen te gaan. De verlichting van de parkeerplaatsen of garages staan op de teller van de gemene delen van de residentie. Wanneer iemand een stopcontact wenst in zijn garage of op zijn parkeerplaats zal dit als meerprijs aangerekend worden en zal vereist worden een privatieve tussenteller te plaatsen, om dezelfde reden dat ook deze stopcontacten op de teller van de gemene delen voorzien is. [Een laadpaal voor elektrische wagens is steeds mogelijk op aanvraag supplement.](#)

De inkom- en traphallen zijn voorzien van plafondarmaturen, die automatisch aanspringen wanneer de in de armatuur ingebouwde sensor beweging detecteert. De lichten hebben een tijdfunctie en zullen na enkele minuten automatisch doven. [Deze armaturen functioneren ook onmiddellijk als noodverlichting](#), als de stroom uitvalt.

4.3 GAS VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie op gas omvat de plaatsing van horizontale radiatoren, berekend volgens de Europese norm 75/65/20 (N50), in de woonruimte, eetruimte, keuken, (inkom)hal, badkamer, slaapkamer (volgens warmteberekening en volgens plan). Als warmte opwekkingstoestellen worden gekozen voor [zeer energiezuinige condenserende doorstroom ketels, Vaillant Ecotec VC 206](#). De sanitair warm water voorziening gebeurt eveneens via dezelfde ketels, deze heeft een minimaal doorstroomdebiet van min. 13liter/minuut.

Voor elk appartement wordt een individuele gasteller voorzien in de tellerruimte. De gaswandketel wordt voorzien in de technische berging. De vermogens van de verwarmingslichamen zijn berekend door en op verantwoordelijkheid van de studiedienst van de verwarmingsinstallateur. Alle radiatoren zijn uitgerust met [thermostatische kranen](#). In de woonkamer is een muurthermostaat aanwezig.

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%. Op verzoek en mits betaling van een eventueel supplement kunnen de radiatoren in andere tinten (volgens RAL kleurenpalet) gekozen worden.

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

[Vloerverwarming is mogelijk op aanvraag](#), waarvoor een verrekening in meerprijs zal worden opgemaakt. [Bij vloerverwarming wordt aangeraden om een extra sierradiator te plaatsen in de badkamer.](#)

[De keurig van het verwarmingssysteem is inclusief de verkoopprijs.](#)

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. Type radiator: *Zie informatiefiches*.

4.4. HERNIEUWBARE ENERGIE

Indien vereist door de EPB-normering/resultaat EPB-dossier, zal er gewerkt worden met **fotovoltaïsche cellen** (zonnepanelen) op het dak van de bovenste verdieping. Tenzij anders vermeld, zal dit per appartement 1500 WattPiek (Wp) opwekken. Deze groene energie/hernieuwbare energie kan per entiteit worden aangewend om het energieverbruik van het appartement te doen dalen, aan de hand van elektrische tellers met terugwerkende kracht (algemeen tellerlokaal).

4.5. PLEISTERWERKEN

Alle muren en plafonds worden bepleisterd (met uitzondering van het niveau -1) door middel van het aanbrengen van een [spuitpleister](#), waarbij de naden worden gedicht met en de breedplaten worden uitgevlakt t.o.v. elkaar. Deze manier van pleisteren heeft als grote voordeel dat een veel minder grote droogtermijn moet worden gerespecteerd alvorens te beginnen schilderen. Wel moet elke schilder steeds de constructie opmeten alvorens te beginnen, om zeker te zijn dat alle bouwvocht verdwenen is uit het gebouw. Hierdoor is het niet meer nodig te werken met groene gyproc tegen het plafond van de badkamers. Wel vragen we aan de klanten de vochtige ruimten te schilderen met vochtwerende verf.

Metalen liggers worden uitgewerkt met Metaldec (opdat deze de nodige brandweerstand verkrijgen) en 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.

Voor het schilderen dient men steeds alles op te schuren met een schuurnetje (geen schuurpapier!) en dienen alle oneffenheden te worden opgevuld met pleister. Een pleisterwerk is nooit volledig klaar voor schilderen bij voorlopige oplevering.

4.6. CHAPPE en VLOERISOLATIE

Als thermische isolatie wordt minstens 5 cm PUR (0.026lambda) geplaatst tussen betonnen draagvloer en chape (in functie van EPB voorwaarden). Op de vloer boven de kelderverdieping is dit zelfs 8 cm. Hierboven komt een [akoestische isolatiefolie](#) (Ethafoam). 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. Bij vloerverwarming wordt gewerkt met wapeningsnetten en een dispersiemiddel. Vakkundig zal deze worden ingesneden waardoor er natuurlijke en nodige uitzettingsvoegen zullen ontstaan. De constructie boven een doorgang wordt, buiten de voorziene isolatie onder de chape, onderaan extra geïsoleerd (9 cm gevelisolatie) om mogelijke condensatie tegen te gaan (zowel het gedeelte voor als achter de poort). Ook onverwarmde ruimten zoals de gang worden per verdiep voorzien van vloerisolatie. De kelderverdieping uiteraard niet.

4.7. VLOER- EN MUURBEKLEDING

[Over de gehele \(binnen\)vloeroppervlakte is vloerbekleding voorzien \(ook de trappenhallen\).](#) De plaatsing door LLYDA NV is in de verkoopprijs van het appartement 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 samenspraak met Llyda nv](#) (tijdens gesprek interieurinrichting op onze burelen). Van alle vloeren is een staal te bekijken op de burelen van Llyda. Wanneer u wenst af te wijken van deze

Llydavorstellen, kan u nog steeds geheel binnen de standaard alle vloertegels kiezen met een verkoopprijs van **30 euro/m²**, faiences respectievelijk voor **20 euro/m²**.

Muurtegels worden voorzien in badkamer en toilet. 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 inloopdouche of het bad voorzien van muurtegels. In de badkamer raden wij aan vochtwerende verf te gebruiken tijdens de schilderwerken.

In de badkamer en toilet 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). Onder de binnendeuren worden uitzetprofielen voorzien, alsook op alle andere plaatsen waar de chape ingesneden is. De toilet (systeemfix) alsook het bad worden uitgewerkt met Ythongblokken of Luxpanelen. In de berging wordt een sokkel in cement voorzien (waarrond een plint wordt uitgewerkt) waar alle collectoren toekomen op de ketel, e.a.

In de keuken is tussen de keukenkasten faience of keukenbeplating voorzien. Respectievelijk te kiezen en te verrekenen bij leverancier vloeren/faience en keuken.

Er bestaat ook de mogelijkheid om laminaat, vinyl of tapijt (in de prijs begrepen) te kiezen in de plaats van betegeling of parket (prijs te berekenen).

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, kan een meerprijs worden 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

Aan de inkomdeuren grenzend aan de gemene delen worden tussendeurdorpels voorzien (carrara marmer).

De vloer van de ondergrondse verdieping is **gepolierd beton**.

4.8. VLOERBEKLEDING TERRASSEN en BALKONS

Er zal worden gewerkt met betontegels of keramische tegels (keuze Llyda) op tegel dragers op een beschermingsmat in rubber.

4.9. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit **grijs aluminium**.

De algemene inkomdeur(en) zullen voorzien zijn van een doorzichtig glaswerk. De deuren van de tellerlokalen en bergingen zijn niet transparant en voorzien van de nodige roosters/verluchting boven en/of onder.

De voegen tussen ramen, deuren en crepy 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 (alle ramen, zelfs die tot op de grond) 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 **vijffkaderprofiel**. Men krijgt dus **uitstekende isolerende en geluiddempende eigenschappen** ($U_t = 1.74 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Bij een venster onder 0.9m, wordt de nodige wapening in het glas voorzien.

Indien nodig blijkt uit de tussentijdse berekeningen EPB, zal de zonnetoetreding zodanig worden gereduceerd door het gebruik van seizoensglas en/of zonnwerende screens (buitenzijde).

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 appartement 2 tijdloze deurtypes aan (*zie informatiefiches*), dit voor alle deuren zoals getekend op de presentatieplannen en technische plannen (niet de bouwvergunningsplannen!). 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. Ook glazen deuren zijn hier mogelijk.

De inkomdeuren van de appartementen zijn uitgevoerd in gelakte brandwerende deuren met een Rf (brandweerstand) van een half uur. Deurkast WBP Multiplex RF met een omlijsting van 7cm in trapezium Meranti, volledig wit gelakt. Een 3/5 puntssluiting is inbegrepen voor uw veiligheid.

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.

Inkomdeuren van bergingen in de kelders zijn plaatstalen deuren met panda klink (kleur wit) of stalen klink. Deze deuren worden geleverd zonder profielcilinder. Het inzetstuk kan verwijderd worden door de klant, die hier zelf een profielcilinder inbrengt.

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 keukens 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.

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. BALUSTRADE

Terrasleuningen worden uitgevoerd in gewapend glas. Ook voor alle ramen tot op de grond komt een glazen valbescherming (ramen kunnen overal open met klik en draai systeem). Tussen 2 eigendommen worden terrasschermen geplaatst voor de privacy (soms ook aan zijkant met aanpaler, om dezelfde reden).

4.13. BINNENTRAPPEN

De binnentrappen worden standaard uitgevoerd in eerste keus beukhout (ontwerp naar keuze klant), dewelke zullen worden vernist in een kleur naar keuze van de klanten. (lichtgrijs, natuur, wit, enz.)

4.14. SCHILDERWERKEN

Schilderwerken van de appartementen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, maar kunnen wel worden uitgevoerd op aanvraag. Alle gemene delen (met uitzondering van niveau -1) zullen wel worden geschilderd door Llyda nv.

4.15 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. Private delen (tuinen) dienen te worden aangelegd door de individuele eigenaars, semipublieke ruimten/private gemene delen door de VME (vereniging van mede-eigenaars van het gebouw), alsook het onderhoud ervan. Llyda kan de tuinwerken op eenvoudige vraag wel uitvoeren in supplement.

4.16 GARAGEPOORTEN

De garagepoort is van het type sectionaalpoort (kleur: zie buitenschrijnwerk) en heeft een isolerende waarde van 2 W/m²K. Deze poort zal automatisch openen en sluiten door de bevestiging van een elektrische motor, die kan worden bediend door individuele afstandsbedieningen.

4.15. KLINKERWERKEN en HERSTELLING VOETPAD

Het voetpad wordt hersteld vanaf het voetpad met de voorziene klinkers en/of betondalen vanaf de boordsteen tot aan de voorgevel.

4.16. TRAPPENHALLEN

De trappen worden uitgevoerd in gewapend beton, ofwel gepolierd ofwel bekleed met graniet of marmer. De trap is voorzien van een aluminium of inox buisleuning. In geval van een open trap in het midden van de trap steunend op verticale aluminium buisprofielen. De gemeenschappelijke traphal wordt volledig geschilderd (kleur: beslissing LLYDA NV). Plafonds en onderzijde van de trappen wordt in 2 lagen latexverf uitgevoerd. De deuren in de traphal hebben een witte kleur. In de inkomhal zijn brievenbussen voorzien in gelakt staal (kleur buitenschrijnwerk) en een videofoon. Tegelvloer en plinten in keramische tegels zijn voorzien. Verlichting met plafond of wandarmatuur zijn aanwezig. De toegangsdeur (sasdeur) op het gelijkvloers is voorzien van een automatische deuropener. De automatische deuropener is te bedienen met de videofoon in elk appartement. Noodverlichting, brandblussers, pictogrammen (indien opgelegd volgens de voorschriften van de brandweer) zijn voorzien. Rookmelders op batterijen zijn standaard voorzien in traphallen en zijn mogelijk te voorzien in elk appartement in supplement. Indien voorzien in de

bouwvergunning zal een brandcentrale en/of brandsirene met meldingsknoppen worden voorzien. In dit geval zijn de rookmelders bekabeld.

4.17. LIFT

De elektrische personenlift wordt geleverd en geplaatst door een erkende firma. Standaard wordt een lift voorzien voor 4 personen met drukknoppen bedient. De lift bedient alle verdiepen (behalve de zolder verdieping). De lift zal conform zijn aan alle veiligheidsreglementen voorgeschreven bij het laatste Koninklijk Besluit en zal goedgekeurd worden door een erkend controleorganisme.

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 gebeurtelijke 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 het appartement 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 (wordt verrekend bij voorlopige oplevering).

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 het appartementen 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".

Llyda nv...Oog voor detail...