



AVM PROJECT
ONTWIKKELING

PROJECT: Zes Nieuwbouwappartementen Hundelgemsesteenweg - Merelbeke

AVM bv
www.avm-projectontwikkeling.be
Rode Beukendreef 11
9831 Deurle

VERKOOPLASTENBOEK



Inhoudsopgave

1. Gegevens van het goed	5
2. Algemene beschrijving van het project	6
3. Voorschriften en richtlijnen	7
4. Technische beschrijving	8
4.1. Grond- en funderingswerken	8
4.1.1. Algemene funderingswerken	8
4.1.2. Regenwaterputten	8
4.1.3. Septische putten	8
4.2. Ruwbouwwerken	9
4.3. Daken	10
4.4. Buitenschrijnwerk	10
4.4.1. Buitenramen- en deuren	10
4.5. Binnenafwerking	11
4.5.1. Pleisterwerken	11
4.5.2. Vloeren	11
4.5.3. Venstertabletten	12
4.5.4. Wandbetegeling	12
4.6. Binnenschrijnwerk	13
4.6.1. Binnendeuren - Hout	13
4.7. Vast Meubilair	13
4.8. Elektrische installatie	13
4.8.1. Technische installatie	13
4.8.2. Zonnepanelen	14
4.9. Sanitaire installatie	15
4.9.1. Individuele sanitaire inrichting	15
4.9.2. Sanitaire meubels en toestellen	15
4.9.3. Verwarming en warmwaterproductie - warmtepomp	16
4.10. Ventilatie	16
4.11. Schilderwerken	16
4.12. Omgevingswerken	17
4.12.1. Omgevingsaanleg	17
4.12.2. Bijhuizen – Carports en tuinhuisen	17
5. Keuzes en wijzigingen	18
5.1. Keuze van de afwerking	18
6. Algemene bepalingen	19
6.1. Algemeen	19
7. Leveranciers:	21

1. Gegevens van het goed

LIGGING

Hundelgemsesteenweg 407
9820 Merelbeke

PROJECTONTWIKKELAAR

Aannemingen Vanmaercke bv
Rode Beukendreef 11, 9831 Deurle

ONTWERP

Boddaert Eric Architectuuratelier
Asselkouter 22, 9820 Munte

STABILITEIT EN TECHNIEKEN EN VEILIGHEIDSCOORDINATIE VAN GELUWE L.

Bilkenstraat 13, 8540 Deerlijk

EPB

COMFORT – THOMAS NAESSENS
Boezingestraat 136, 8920 Langemark

2. Algemene beschrijving van het project

Residentie Corneel, een intiem project bestaande uit zes eigentijdse en energiezuinige appartementen, vormt een harmonieuze aanvulling op het centrum van Merelbeke. De moderne architectuur van het gebouw sluit naadloos aan bij de omgeving en belichaamt een eigentijdse visie op woongenot.

De zes appartementen, allen gecertificeerd als BEN-appartementen (Bijna-Energieneutraal), zijn uitgerust met hun eigen privé zonnepanelen, waardoor niet alleen de ecologische voetafdruk wordt verkleind, maar ook de energiekosten aanzienlijk worden geminimaliseerd. Deze duurzame benadering getuigt van een doordachte en verantwoorde benadering van woningbouw.

In de kelder van het nieuwbouwproject bevinden zich privébergingen met een oppervlak variërend tussen de 8 en 13,5 vierkante meter. Deze extra ruimte biedt bewoners de luxe van opslag en organisatie, welke ten goede komt van het wooncomfort.

Met een aanbod variërend van één tot drie slaapkamers, presenteert Residentie Corneel een diversiteit aan woonmogelijkheden. Deze gedifferentieerde mix van slaapkamerconfiguraties biedt bewoners de vrijheid om een appartement te kiezen dat perfect past bij hun individuele behoeften en levensstijl. Het kleinschalige project Residentie Corneel belichaamt niet alleen een eigentijdse benadering van architectuur en duurzaamheid, maar biedt ook een scala aan praktische voordelen, waaronder energie-efficiëntie, ruime privébergingen en diverse slaapkamerconfiguraties. Een ideale keuze voor wie op zoek is naar een moderne en comfortabele woonomgeving in het hart van Merelbeke.

Appartement 1:

- Bruto woonoppervlak: 83,57 m²
- Tuin- en terrasoppervlak: 34,01 m²

Appartement 2:

- Bruto woonoppervlak: 84,25 m²
- Tuin- en terrasoppervlak: 32,06 m²

Appartement 3:

- Bruto woonoppervlak: 66,81 m²
- Terrasoppervlak: 9,00 m²

Appartement 4:

- Bruto woonoppervlak: 63,94 m²
- Terrasoppervlak: 9,00 m²

Appartement 5:

- Bruto woonoppervlak: 94,40 m²
- Terrasoppervlak: 6,00 m²

Appartement 6:

- Bruto woonoppervlak: 102,95 m²
- Terrasoppervlak: 6,00 m²

3. Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit project:

- De energieprestatieregelgeving (EPB)
- De bepalingen van de nutsmaatschappijen
- De toepasselijke normen voor de bouw opgenomen in het WTCB
- Voor de werkzaamheden wordt een ABR-polis afgesloten door de ontwikkelaar
- Bij tegenstrijdigheden heeft deze beschrijving voorrang op de plannen. De reeds uitgevoerde werken hebben dan echter voorrang op de beschrijving
- De ontwikkelaar behoudt het recht wijzigingen aan te brengen op zowel de plannen als deze beschrijving in het belang van de stabiliteit en de energieprestaties van het gebouw, alsook door de beschikbaarheid van materialen op het ogenblik van uitvoering.

4. Technische beschrijving

4.1. Grond- en funderingswerken

4.1.1. Algemene funderingswerken

De funderingswerken worden uitgevoerd volgens de goedgekeurde uitvoeringsplannen, opgesteld door de aangestelde stabiliteitsingenieur. Deze plannen hebben voorrang op de architectuurplannen welke opgesteld worden door de architect. De studie van de ingenieur baseert zich op de resultaten van het sonderingsverslag en de berekeningen van de draaglast van het gebouw. Het type fundering, de dimensionering, de praktische wapening en de specifieke samenstelling van het beton wordt bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit. Indien de situatie dit nodig acht wordt bronbemaling geplaatst om de funderingswerken uit te voeren vanop een droge ondergrond.

In gelijklopende fase worden de rioleringswerken uitgevoerd in PVC, volgens de wettelijke bepalingen. De plaatsing van de voorziene putten (regenwater, septische putten, infiltratieputten) kunnen uitgevoerd worden in de fase van de buitenaanleg.

De bestaande plannen worden vooraf opgevraagd bij de verschillende nutsmaatschappijen of onder de vorm van een KLIP-aanvraag ter positionering van de aanwezige nutsleidingen. De kostprijs voor de aansluiting op het openbaar net is ten laste van de koper.

4.1.2. Regenwaterputten

Het gebouw wordt voorzien van een regenwaterput waarbij standaard de toiletten van de verschillende appartementen op worden aangesloten. De regenpomp is voorzien van een automatische omschakeling op stadswater bij leegstand van de regenput. De regenput heeft een inhoud van 10.000 liter en zal gepositioneerd worden achteraan het gebouw.

4.1.3. Septische putten

Er wordt een septische put van 5.000 liter aan de achterkant van het gebouw voorzien. Het grijs water zal samen met de overloop van de septische put gekoppeld worden om zo de aansluiting te maken naar de straatriolering.

4.2. Ruwbouwwerken

De dragende constructiedelen worden hoofdzakelijk uitgevoerd met snelbouwstenen dikte 140 mm. Deze worden aan de hand van verlijming of cementmortel volgens de regels van de kunst en rekening houdend met de technische voorschriften van de leverancier verwerkt.

Indien de I.r. stabiliteit het nodig acht volgens de geldende normen kan gebruik gemaakt worden van prefab of ter plaatst gestort gewapend beton voor de dragende structuur. De vloerplaten worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met wapening en betondekking conform de I.r. stabiliteit. Zichtbare stalen constructie-onderdelen worden roestwerend behandeld.

De niet-constructieve scheidingswanden binnen de verschillende wooneenheden worden uitgevoerd in gipsblokken (Type Isolava) dikte 100 cm. Voor vochtige ruimten zoals de badkamer, worden gipsblokken met verhoogde vochtweerstand gebruikt.

Tussen de verschillende wooneenheden wordt akoestische isolatie geplaatst onder de vorm van minerale wol (dikte te bepalen volgens aanwijzen EPB-verslaggever) om een maximaal akoestisch comfort te verkrijgen tussen de eenheden.

De gevelafwerking wordt uitgevoerd in traditioneel gevelmetselwerk met een geventileerde spouw en gevelisolatie. De gevelsteen is in de bruine/grijze tint waarbij geopteerd wordt voor de moderne gevelsteen '*Pagus Bruin-Zwart*' van *Wienerberger*. De dikte van de PUR-isolatie welke gebruikt wordt, wordt standaard op 14 cm voorzien. Plaatselijk wordt de gevel afgewerkt in zink.

De gevelstenen worden geplaatst in dunbedmortel met een grijs/zwart pigment om het moderne karakter van het project weer te geven.

Ter hoogte van de zijgevel alsook de bekleding van de terrassen wordt 'zink staande naad' in de kleur "Quartz-zinc" gebruikt. Deze wordt geplaatst door een vakkundige onderneming volgens de regels van de kunst.

Ter afwerking zullen raam- en deurdorpels voorzien worden in blauwe hardsteen met dikte 5 cm of aluminium raamtabletten in geval van aluminium ramen. De nodige detaillering wordt opgemaakt door de architect volgens afspraken met de raamfabrikant.

De trappen van de gemeenschappelijke delen worden vervaardigd in beton en nadien bekleed. Deze op de privatieven van de twee duplexappartementen worden voorzien in hout waarbij gekozen wordt voor beuk of rubberwood afhankelijk van de keuze van de architect. De trappen alsook de leuningen zijn reeds voorzien van een eerste grondlaag in RAL 9010.

4.3. Daken

Voor de dakconstructie wordt gebruik gemaakt van het *Amerikaanse Oregon Pine* of de *Europese Oregon* gedrenkt, afhankelijk van de beschikbaarheid op het ogenblik van bestelling. Deze wordt aangevoerd en gemonteerd op de werf op de muurplaat welke chemisch/mechanisch verankerd wordt aan de betonnen ringbalk van de woning.

De sectie van het hout wordt bepaald volgens de studie van de ingenieur stabiliteit en staat in functie van de belasting, overspanningen en wettelijke randvoorwaarden. Hierbij worden de spanten om de 45 cm geplaatst welke toelaat om de nodige dakisolatie aan te brengen. De benodigde dakisolatie wordt bepaald op aanwijzen van de studie van de EPB-verslaggever.

De dakbedekking van het hellende dak wordt uitgevoerd met pannen in gebakken aarde inclusief de nodige hulpstukken, waarvan de kleurkeuze (zwart) door de architect bepaald wordt. Onder de pannen wordt een onderdakfolie geplaatst met de nodige tengellatten en panlatten ter bevestiging van de structuur.

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink met diameter 80 mm.

De dakbedekking van de platte daken wordt uitgevoerd in roofing met onderliggende isolatie waarvan de dikte aangegeven wordt volgens de studie van de EPB-verslaggever. Dakrandprofielen en lood-en zinkwerken zijn inbegrepen en zullen uitgevoerd worden door een vakkundig en erkende onderneming.

4.4. Buitenschrijnwerk

4.4.1. Buitenramen- en deuren

In ruwbouwfase worden de raam- en deurdorpels van het PVC-buitenschrijnwerk uitgevoerd in blauwe hardsteen met dikte 5 cm en de nodige detaillering na afspraak met de raamfabrikant en architect.

Het PVC-buitenschrijnwerk waarvan het type en kleur bepaald wordt door de architect (Antracietgrijs mat – RAL 7016), voldoet aan de eisen volgens het EPB-verslag waarbij de dubbele beglazing een $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ en $U_w \leq 1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ heeft en een zonnetoetredingsfactor conform de EPB-voorstudie. De dikte van de beglazing wordt bepaald volgens de rekennota's van de fabrikant in overleg met de EPB-verslaggever.

Tussen het snelbouwmetselwerk en het buitenschrijnwerk wordt gespoten PU-schuim geplaatst om de woning zo maximaal mogelijk te isoleren en een doorlopende isolatieschil te creëren rondom de woning.

Het uitvoeringsplan toont welke ramen draaiend/kippend/schuivend zijn waarbij er telkens gestreefd wordt naar minstens 1 draaikipraam per lokaal. Voor de verluchting worden de nodige raamroosters voorzien in het buitenschrijnwerk waarbij voldaan wordt aan de eisen van de rekennota van het EPB-verslag. Tussen het schrijnwerk en het gevelparament wordt een plastische kit aangebracht waarvan de kleur bepaald wordt door de architect.

De inkomdeur van de woning wordt uitgevoerd in aluminium meegaande in de kleur van het buitenschrijnwerk waarbij gekozen wordt voor Antracietgrijs mat - RAL 7016.

4.5. Binnenafwerking

4.5.1. Pleisterwerken

Het pleisterwerk wordt machinaal of met de hand aangebracht en bestaat uit een voorbereide mortel op gipsbasis. Op alle hoeken wordt een speciaal gegalvaniseerd hoekprofiel aangebracht ter versterking. Bij overgang tussen verschillende materialen wordt een glasvezeldoek ingewerkt om de kans op krimpscheuren te verminderen. Voor de plafonds onder de houten roostering wordt 'gyplat' geplaatst als drager voor het aanbrengen van het pleisterwerk. De hoeken tussen het pleisterwerk van het plafond en de muren wordt met een mes doorgesneden om de differentiële werking tussen de verschillende materialen (beton en snelbouwsteen) te ontlasten. Aan de koper wordt aangeraden om bij de schilderwerken in de privatieve delen de plafonds te voorzien van een 'tasso' of schilderdoek om onvermijdelijke krimpbarstjes te elimineren. Dit type scheurtjes doen zich voor ten gevolge van krimp en kruip van het beton welke niet te vermijden zijn bij het constructieproces. De eventuele scheurtjes die hierdoor kunnen optreden vallen geenszins onder de 10-jarige aansprakelijkheid. Betonplafonds worden door de aannemer eveneens voorzien van een pleisterlaag. Het bijwerken van het pleisterwerk, m.a.w. het schildersklaar afwerken van de muren en plafonds is ten laste van de koper. In de bergingen en technische ruimte zijn de technieken steeds zichtbaar en worden de leidingen niet verder omkast.

4.5.2. Vloeren

De vloerisolatie wordt uitgevoerd in gespoten PUR of gelijkwaardig. De dikte van de isolatie wordt bepaald conform de EPB-eisen en voorstudie.

De voorziene chape heeft een minimale dikte van 50 mm en wordt gewapend met vezels of netten (in geval van vloerverwarming). Rondom de chape wordt een band in polyethyleen schuim geplaatst met gesloten celstructuur ter bevordering van het contactgeluid en de uitzetting van de chape.

De bevloering, welke voorzien wordt op het gelijkvloers en de 'natte' ruimten op het eerste verdiep, worden uitgevoerd op de vooraf geplaatste chape en volgens de regels van de kunst. De vloerbekleding bestaat uit een volkeramische tegel welke te kiezen is bij de handelaar op aanwijzen van de promotor. Het voorziene budget hiervoor heeft een particuliere handelswaarde tussen € 35,00 / m² en € 40,00 / m² voor tegels met een afmeting van 45/45 of 60/60 cm. Andere afmetingen kunnen aanleiding geven tot een bijkomende plaatsingskost welke aangerekend wordt aan de koper.

De plinten zijn in hetzelfde materiaal als de volkeramische tegels met een handelswaarde van € 5,00 / lm.

Op de slaapkamers van de appartementen wordt een laminaat voorzien met een particuliere handelswaarde van € 20,00 / m², voorzien van MDF-schilderplinten. De keuze van het laminaat kan eveneens gemaakt worden bij de handelaar op aanwijzen van de promotor.

De mogelijkheid wordt voorzien om bepaalde lokalen uit te voeren in voltapijt of parket waarbij de promotor zorgt voor de nodige aansluitprofielen en houten plinten. Voor deze optie kan een verrekening opgesteld worden.

Het zolderverdiep wordt standaard niet afgewerkt en is ten laste van de koper, tenzij deze aan een meerprijs de opdracht geeft aan de promotor om deze te voorzien.

4.5.3. Venstertabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen of composiet naar keuze van de architect en in samenspraak met de klant. Venstertabletten hebben telkens een dikte van 2 cm en springen 1 tot 1,5 centimeter uit de muur.

4.5.4. Wandbetegeling

Wandbetegeling in de privatieve delen wordt uitgevoerd in de badkamers en boven het keukenblad. Hiervoor wordt een particuliere handelswaarde van € 30,00 / m² voorzien welke gekozen kan worden bij de handelaar op aanwijzen van de promotor. Voor wandbetegeling kleiner dan 20/20 cm kan door de promotor een toeslag gevraagd worden. Er wordt een hoeveelheid van 10 m² voorzien in badkamer en wc waarvan de verdeling te bespreken is met de klant voor uitvoering.

4.6. Binnenschrijnwerk

4.6.1. Binnendeuren - Hout

De binnendeuren zijn tubespaan schilderklare binnendeuren met houten omlijsting in MDF of meranti en inox deurgrepen en scharnieren. Het schilderwerk noch grondlaag is hierbij voorzien door de promotor en is ten laste van de koper. Om te voldoen aan de ventilatienorm wordt een speling van 1 tot 2 cm onder de deur van de te ventileren ruimten voorzien wat mogelijks ten nadele komt van het akoestisch comfort.

4.7. Vast Meubilair

Voor de keuken wordt er een kwaliteitsvolle keuken van de firma 'Vossaert' voorzien voor een vast bedrag van € 8.000,00 particuliere waarde, inclusief plaatsing. Hierin zijn standaard de fronten reeds uitgevoerd in laminaat en wordt de keuken voorzien van een HPL-werkblad.

Verschillende toestellen van het merk *BOSCH* worden reeds standaard voorzien waaronder:

- Telescopische recirculatiekap incl. actieve koolstoffilter, *BOSCH (DFT93AC50)*
- Volledig integreerbare koelkast (165 liter/204 liter), *BOSCH (KIR31NSE0) (KIR415SE0)*
- Inductie kookplaat (60 cm), *BOSCH (PUG61RAA5E)*
- Multifunctionele combi-oven, *BOSCH (CMA583MS0)*
- Volledig integreerbare vaatwasser met toebehoren, *BOSCH (SMV2ITX16E)*
- 'Franke' inbouwspoeltafel – Antea (1000 x 500 mm) – 1 + ½ bak (AZX6511)
- 'Franke' ééngreepsmengkraan met zwenkbare uitloop (301699)

Contactgegevens voor verdere kleurkeuze bij de handelaar zijn terug te vinden onderaan het lastenboek onder "7. Leveranciers".

Alle op de architectuurplannen getekende meubileringen zijn niet inbegrepen. De keukenplannen per type woning zullen beschikbaar gesteld worden aan de koper.

4.8. Elektrische installatie

4.8.1. Technische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en normen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme welke ten laste is van de promotor. Iedere wooneenheid is afzonderlijk aangesloten op het openbaar net. De aansluitkabels voor elektriciteit en distributie alsook de aansluitkost op het openbaar net vallen ten laste van de koper.

Elke wooneenheid beschikt over zijn eigen zekeringskast met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar.

Er worden een vijftiental lichtpunten en een dertigtal stopcontacten voorzien, waaronder een aparte voeding voor de frigo, dampkap, oven, kookplaat, wasmachine en droogkast. Voor de elektrische installatie wordt een plan opgemaakt door de architect en uitvoerder. De installatie wordt voorafgaandelijk ter plaatste uitgetekend in aanwezigheid van de klant.

Er wordt door de promotor een aansluiting voor telefonie en distributie voorzien alsook een videofoon. Verlichtingsarmaturen in de privatieve delen zijn niet inbegrepen en zijn ten laste van de koper.

Om te voldoen aan de laatste normen en te steven naar een energetisch geoptimaliseerd gebouw zullen op het hellende dak en op de fietsenberging fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst worden volgens aangeven van de EPB-verslaggever. Het aantal panelen zal afhankelijk zijn van de te halen EPC-score welke op het moment van uitvoering opgelegd wordt door de bevoegde overheid.

4.8.2. Zonnepanelen

Elke wooneenheid wordt voorzien van zonnepanelen waarbij het aantal berekend wordt op basis van het te behalen E-peil (2023)(E30) voor het appartement. Het aantal zonnepanelen zal bijgevolg verschillend zijn voor de diverse wooneenheden waarbij het definitieve aantal wordt vastgelegd na uitvoering van de blowerdoortest. Er wordt bij de voorstudie uitgegaan van volgende vermogens voor de verschillende appartementen:

- Appartement 1: 740 Wp (2 x 370 Wp)
- Appartement 2: 1110 Wp (3 x 370 Wp)
- Appartement 3: 740 Wp (2 x 370 Wp)
- Appartement 4: 1110 Wp (3 x 370 Wp)
- Appartement 5: 1110 Wp (3 x 370 Wp)
- Appartement 6: 1480 Wp (4 x 370 Wp)

Deze vermogens kunnen nog afwijken afhankelijk van de resultaten van de uiteindelijke berekening van het E-peil.

4.9. Sanitaire installatie

4.9.1. Individuele sanitaire inrichting

Elke wooneenheid beschikt over een individuele teller welke gepositioneerd is in een technische ruimte, afhankelijk van de praktische bepalingen volgens de architect en de nutsmaatschappijen. De toevoer van het water gebeurt via kunststofleidingen tot de collectoren welke eveneens in de technische ruimte of garage gepositioneerd staan. Voor de afvoerleidingen van het grijs en zwart water worden kunststofleidingen in PVC gebruikt en waar nodig voorzien van geurafsnijders. Voor de watervoorziening van de toiletten wordt gebruik gemaakt van een aansluiting op regenwater. In de berging staan eveneens de aan- en afvoer van de wasmachines gepositioneerd. De ontluchting langsheen de standleiding wordt doorgetrokken tot het dak of met een 'knits'.

De volledige installatie is voorzien van alle nodige stopkranen, terugslagkleppen en overige toebehoren welke het mogelijk maakt de installatie te keuren door een erkend keuringsorganisme welke ten laste is van de promotor. Eveneens de toe- en afvoer van de wasmachine en vaatwasmachine worden voorzien en zijn dus ten laste van de promotor.

4.9.2. Sanitaire meubels en toestellen

In de privatieve wc's bevinden zich een hangtoilet met handwasser. De badkamer is voorzien van een douche en een meubel met dubbele lavabo. Voor de verdere keuze van de sanitaire meubelen wordt er doorverwezen naar de handelaar welke aangewezen wordt door de promotor. Het staat de klant vrij om wijzigingen aan te brengen aan de keuze van de toestellen voor zover hij instaat voor de meerkost van de toestellen, alsook voor de eventuele meerkost van de aanpassing voor plaatsing.

Volgende elementen zijn standaard voorzien in het sanitaire meubilair (Ref.: K04545-2)

- Hangtoilet met inbouwelement en bedieningsplaat (x1)
- Handwasbak incl. wastafelkraan (x2)
- Inloopdouche 1600 x 900 mm incl. glazen douchewand en kraanwerk met thermostatische wandopbouw
- Toilethouder en toiletborstel (x1)
- Badkamermeubel 1200 x 500 mm met spiegel en kraanwerk

Het verdere onderhoud na plaatsing met name de plastische voeg rondom de sanitaire toestellen dient in goede staat gehouden te worden door de kopers om waterinfiltraties te vermijden. Waterinfiltraties die voortkomen uit het niet onderhouden valt niet binnen de aansprakelijkheid van de promotor.

4.9.3. Verwarming en warmwaterproductie - warmtepomp

De verwarming van de privatieve delen wordt uitgevoerd met vloerverwarming. Warmteproductie vindt plaats door middel van een individuele lucht-water warmtepomp. Het vermogen van deze warmtepomp gebeurt na berekening door de installateur of fabrikant.

De volledige sturing zal gebeuren door middel van een kamerthermostaat met tijdsregelaar.

Door de voorziening van een lucht-water warmtepomp wordt het mogelijk om het appartement op een passieve wijze te koelen.

4.10. Ventilatie

Er wordt een ventilatie systeem C+ geplaatst waarbij de lucht van de vervuilde ruimten namens de slaapkamers, de badkamer, het toilet en de keuken wordt afgevoerd naar buiten op een mechanische wijze. De toe te voeren verse lucht wordt binnengebracht door de voorziene raamroosters boven de ramen volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever.

4.11. Schilderwerken

Na bepleistering is het bijwerken van de wanden en schildersklaar maken ten laste van de koper. De schilderwerken van de privatieve delen zijn niet inbegrepen waarbij de aandacht nogmaals gevestigd wordt op de voorbereiding van de dakvlakken en muren. Er wordt aangeraden een schilderdoek te voorzien teneinde kleine scheuren ten gevolge van krimp en kruip in het pleisterwerk te elimineren. Er wordt daarnaast aangeraden om de definitieve schilderslaag pas na één jaar aan te brengen om het mogelijke optreden van de uitzettingen weg te werken. De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de promotor. Deze worden uitgevoerd in de afwerkingsfase volgens de kleur dat bepaald wordt in samenspraak met de architect.

4.12. Omgevingswerken

4.12.1. Omgevingsaanleg

De toegang of oprit naar de garage wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding of steenslagverhardingen waarbij de randen afgewerkt worden met de nodige boordstenen. De verharding in de voortuinstrook alsook deze van de terrassen van de privatieve delen worden uitgevoerd in klinkers of steenslag. Verdere beplanting en aanleg van de groenzone in de privatieve delen (tuinzone) is ten laste van de kopers.

Tussen twee onderlinge wooneenheden wordt een afsluiting voorzien in geplastificeerde zwarte 'Bekaert' draad of variant, afhankelijk van de keuze van architect en promotor.

4.12.2. Bijhuizen – Carports en tuinhuizen

Achteraan het hoofdgebouw wordt door de promotor een fietsenberging voorzien waarbij plaats voorzien wordt voor het stallen van 12 fietsen. In het lokaal ernaast wordt eveneens plaats voorzien voor de vuilbakken van de verschillende privatieven.

5. Keuzes en wijzigingen

5.1. Keuze van de afwerking

Het is aan de promotor toegelaten om wijzigingen aan te brengen aan deze samenvattende beschrijving, indien dit ten goede komt aan het geheel zonder inbreuk te doen aan de kwaliteit en de esthetiek van het geheel.

De koper heeft de mogelijkheid zelf materialen te kiezen welke voorzien worden door de aangewezen leverancier en binnen de voorziene budgetten.

Indien de handelswaarde hoger ligt dan de voorziene materialen wordt hiervoor een verrekening/meerprijs opgesteld welke aan de koper voorgelegd zal worden ter goedkeuring.

6. Algemene bepalingen

6.1. Algemeen

Het is de promotor toegelaten om wijzigingen aan te brengen aan deze samenvattende beschrijving, indien dit ten goede komt aan het geheel. Dit zonder inbreuk te doen aan de kwaliteit en de esthetiek.

Verder zal er steeds gestreefd worden naar opvolging van de plannen, technische raadgevingen, berekeningen van de aangestelde verantwoordelijken (architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever). Erelonen hiervan zijn ten laste van de promotor, behoudens mogelijke wijzigingen gevraagd door de klant.

De plannen van dit ontwerp zijn opgemaakt door de architect. Eventuele verschillen die zouden voorkomen in afmetingen, zijnde in min of meer zullen aanzien worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen enkel geval de onderhandse overeenkomst kunnen wijzigen.

Het is de koper niet toegelaten om zelf werken uit te voeren of werken te laten uitvoeren in het pand voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering, zonder medeweten van de promotor.

Wijzigingen aangevraagd of aangebracht door kopers kunnen aanleiding geven tot een financiële tussenkomst en kunnen slechts uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de promotor.

De koper dient zich uitsluitend te richten tot de leveranciers of de onderaannemers welke zijn aangesteld door de promotor en dit voor de keuze van materialen van de particulieren.

Onder het begrip handelswaarde verstaat men de particuliere waarde zonder plaatsing en zonder BTW.

Het bezoek aan de werf dient telkens uit veiligheidsoverweging vooraf gemeld te worden aan de promotor. De werf betreden zonder dit overleg is niet toegelaten. Eventuele persoonlijke schade of schade aan de werf die hieruit voortkomt is ten volle ter verantwoordelijkheid van de betrokkene.

Niet voorziene werken:

- Alle zaken waarvan in deze beschrijving geen vermelding werd gemaakt, zowel in hoofdzaak als in bijzaak.
- Notariële kosten en BTW zijn hierbij niet inbegrepen.
- Aansluitingsaanvragen en aansluitingskosten op het openbaar net worden afzonderlijk gefactureerd volgens de werkelijk uitgevoerde en aangerekende bedragen (riolering, nutsleidingen)
- Getekend meubilair op de architectuurplannen is louter ter illustratie en is niet inbegrepen behoudens het vast meubilair in de keukens en de sanitaire installatie. Deze worden door de verschillende handelaars uitgewerkt op verzoek en volgens de wensen van de klant in een aparte studie.

7. Leveranciers:

- Keuken: Firma: Keukens Vossaert Interieur nv
 Contactpersoon: Dhr. Luc Buysse
 M: 055/31.59.11
 Adres: Broekstraat 179, 9700 Oudenaarde

- Sanitair: Firma: Van Marcke
 Offertenummer: K04545-2
 Toonzaal: Gent
 Contactpersoon: Stijn Sevenois

- Tegels en laminaat: Tegelcenter Vanhulle
 Contactpersoon: Dhr. Pascal Vanderhaeghe
 Dossier: Hundelgemsesteenweg 407 - Merelbeke
 M: 092/35.25.04
 Adres: Karreweg 54, 9870 Zulte



AVM bv
www.avm-projectontwikkeling.be
Rode Beukendreef 11
9831 Deurle