



AVM PROJECT
ONTWIKKELING

PROJECT: Nieuwbouwwoning Vijverhoflaan 6 – Sint-Martens-Latem

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
4.1.3. Infiltratievoorziening	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	12
4.5.3. Venstertabletten	13
4.5.4. Wandbetegeling	13
4.6. Binnenschrijnwerk	13
4.6.1. Binnendeuren - Hout	13
4.6.2. Zolderluik – Hout	13
4.7. Vast Meubilair	13
4.8. Elektrische installatie	15
4.8.1. Technische installatie	15
4.8.2. Zonnepanelen	16
4.9. Sanitaire installatie	16
4.9.1. Individuele sanitaire inrichting	16
4.9.2. Sanitaire meubels en toestellen	16
4.9.3. Verwarming en warmwaterproductie	18
4.10. Ventilatie	18
4.11. Schilderwerken	18
4.12. Omgevingswerken	19
4.12.1. Omgevingsaanleg	19
5. Keuzes en wijzigingen	20
5.1. Keuze van de afwerking	20
6. Algemene bepalingen	21
6.1. Algemeen	21
.....	23



1. Gegevens van het goed

LIGGING

Vijverhoflaan 6
9831 Sint-Martens-Latem

PROJECTONTWIKKELAAR

Aannemingen Vanmaercke bv
Rode Beukendreef 11, 9831 Deurle

ONTWERP

RV Architects
Deinzestraat 160, 9700 Oudenaarde

STABILITEIT EN TECHNIEKEN

VAN GELUWE L.
Bilkenstraat 13, 8540 Deerlijk

EPB

BURO BENTON
Trieststraat 38 bus B, 9960 Assenede

VEILIGHEIDSCOORDINATIE

VAN GELUWE L.
Bilkenstraat 13, 8540 Deerlijk

2. Algemene beschrijving van het project

In het hart van Sint-Martens-Latem wordt deze stijlvolle nieuwbouwwilla gerealiseerd op een mooi perceel van 650 m². De woning onderscheidt zich door haar hoogwaardige architectuur, kwalitatieve materialen en bijzonder verfijnde afwerking. Ook de volledige aanleg van het perceel wordt zorgvuldig uitgewerkt in dezelfde tijdloze stijl, waardoor woning, terras en tuin één harmonieus geheel vormen. Een aparte garage vervolledigt het geheel en biedt extra comfort en functionaliteit.

Bij het betreden van de woning komt u in een ruime inkomhal met aansluitend een eerste bureauruimte. De inkomhal en leefruimte worden stijlvol van elkaar gescheiden door een elegante stalen deur. De ruime leefruimte en keuken sluiten naadloos op elkaar aan en vormen samen een aangename, open leefomgeving. Grote glaspartijen zorgen voor een mooie verbinding met het overdekte terras en de zorgvuldig aangelegde tuin. Een kelderverdieping biedt bijkomende praktische ruimte en zorgt ervoor dat de woning ook op functioneel vlak volledig aan de hedendaagse verwachtingen voldoet.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en twee volwaardige badkamers. De master bedroom beschikt over een eigen ensuite badkamer en biedt zo extra privacy en comfort. De combinatie van een hoogwaardige afwerking, een doordachte indeling en een uitzonderlijke ligging maakt deze nieuwbouwwilla tot een bijzonder aantrekkelijk woonconcept in Sint-Martens-Latem. De grondwaarde wordt verkocht onder het stelsel van registratierechten aan 12%, terwijl de constructiewaarde onder btw aan 21% wordt verkocht.

Vijverhoflaan 6 – 9830 Sint-Martens-Latem:

- Grondoppervlak: 650 m²
- Bruto woonoppervlak: 244 m²
- Kelderoppervlak: 6,9 m²
- Zolderoppervlak 22,3 m²
- Garage: 27 m²
- Slaapkamers: 4
- Badkamers: 2

3. Voorschriften en richtlijnen

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

- De energieprestatieregelgeving (EPB);
- De bepalingen van de nutsmaatschappijen;
- Voor de werkzaamheden wordt een ABR-polis afgesloten door de ontwikkelaar;
- Specifieke voorschriften uit de bouwvergunning en bepalingen van de stad of gemeente kunnen voorrang hebben op de architectuurplannen en de uitvoering;
- 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 worden dus 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. De plaatsing van de voorziene putten (regenwater, septische putten, infiltratieputten) kunnen uitgevoerd worden in de fase van de buitenaanleg welke kan plaatsvinden na de optrekking van de constructie.

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

De woning wordt voorzien van een individuele regenwaterput waarbij standaard de toiletten en de buitenkranen op worden aangesloten. De regenput heeft een inhoud van 10.000 liter en is gepositioneerd in de achtertuin.

4.1.3. Septische putten

De woning wordt voorzien van een septische put van 2.000 liter, waarvan de overloop verbonden is met de straatriolering. Het grijze water, ofwel het afvalwater wordt aangesloten op de overloop van de septische putten zodat deze gezamenlijk naar de riolering kan afvloeien. Het uitvoeringsplan van de riolering wordt toegevoegd aan het postinterventiedossier van de woning na afloop van de werken. De septische put wordt gepositioneerd in de voortuin van de woning en is voorzien van een dubbelwandig deksel om geurafsnijding maximaal te bevorderen.

4.1.3. Infiltratievoorziening

De woning geniet eveneens van een infiltratievoorziening op eigen bodem volgens de voorschriften uit de vergunning. Deze infiltratievoorziening wordt voorzien onder de vorm van

een bovengrondse infiltratie (wadi) met overloop op eigen perceel. De grootte van dit infiltratievolume wordt beschreven in de vergunning volgens de hemelwatertoets. De wadi wordt achteraan de garage geplaatst met een overloop op eigen bodem en zal dus niet aangekoppeld worden op de riolering.

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.

De woning is voorzien van een betonnen prefab kelder met binnenmaat 300x230x210 m. De kelder is voorzien van een trap tot het gelijkvloers. In de kelder zijn verluchtingsgaten voorzien welke in de plint van de woning ingewerkt zijn en afgewerkt met rustieke FeroV roosters.

Indien de Ir. 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 berekeningen van de Ir. stabiliteit. De zoldervloer wordt uitgevoerd in een houten roostering en afgewerkt met OSB platen. Stalen constructie-onderdelen worden eveneens roestwerend behandeld.

De niet-constructieve scheidingswanden binnen de verschillende wooneenheden worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk dikte 90 cm of met een geïsoleerde voorzetwand. Deze laatste wordt uitgevoerd in de vorm van '*metal studs*' van 75 mm met een totale opbouw van twee lagen OSB van 12 mm en een dubbele laag *Gyproc* van 12,5 mm.

De gevelafwerking wordt uitgevoerd in traditioneel metselwerk met twee verschillende bakstenen. Voor het zichtbare metselwerk worden oude recuperatie *Klampstenen* gebruikt en voor het gekaleide deel worden nieuwe stenen gebruikt – *Wienerberger Basia Spaans Rood*. De dikte van de achterliggende gevelisolatie welke hiervoor gebruikt wordt is afhankelijk van de EPB-voorstudie en is hierin terug te vinden. De kleur van de gekaleide muren is op aanwijzen van de architect en zal in de witte tinten zijn met een donkere plint.

Ter afwerking zullen raam- en deurdorpels voorzien worden in verouderde blauwe hardsteen met dikte 8 cm. De nodige detaillering wordt opgemaakt door de architect volgens afspraken met de raamfabrikant.

De houten trap van het gelijkvloers naar het eerste verdiep wordt voorzien in zichtbare eik 2k. Deze bestaat uit een rechte trap met een breedte van 90 cm, met 18 treden en tegentreden in eik en onderliggende trapbomen in constructiehout. Deze gesloten rechte trap is voorzien van een zwart gesmeden metalen handgreep diameter 22mm langsheen de muur. Tussen de kelder

en het gelijkvloers wordt er een open rechte constructietrap geplaatst in grenen of een gelijkwaardige variant.

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 is in 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 '*oude gerecupereerde Rode Boomse*' dakpannen in gebakken aarde. Onder de pannen wordt een onderdakfolie geplaatst met de nodige tengellatten en panlatten ter bevestiging van het geheel.

Voor de dakoversteken en eventuele spondeplanken wordt gebruik gemaakt van *Eik*, *Iroko* of een aanliggende houtsoort volgens de keuze van de architect. De zijkanten van de dakkapellen worden telkens uitgewerkt in natuurleien om het landelijke karakter te doen terugkeren. De regenwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink met diameter 80 mm, waarvan het onderstuk voorzien wordt in gietijzer, voorzien van een zwarte grondlaag. De zijkanten van de zinken goten kunnen voorzien worden van een bol eindstuk.

De dakbedekking van het platte dak op het hoofdgebouw en de garage wordt uitgevoerd in roofing of EPDM met onderliggende isolatie waarvan de dikte aangegeven wordt volgens de studie van de EPB-verslaggever. Dakrandprofielen alsook de 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 houten buitenschrijnwerk uitgevoerd in blauwe hardsteen met dikte 8 cm en de nodige detaillering na afspraak met de raamfabrikant en architect.

Het houten buitenschrijnwerk zal vervaardigd zijn uit *Afzelia* waar deze voorzien zijn van een schilderslaag, of *Afromosia* waar het hout zichtbaar blijft. Deze zal voldoen 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 = 0,50. De dikte van de beglazing wordt bepaald volgens de rekennota's van de fabrikant in overleg met de EPB-verslaggever. Het buitenschijnwerk zal uitgevoerd worden in NCS-kleur; *NCS S 8505-G20Y*. Langs de binnenkant zal deze in een witte toon afgewerkt worden in RAL 9001 of RAL 9010.

Het aluminium buitenschrijnwerk, ter hoogte van het terras, zijn *SAPA – Avantis Smartline 70* voor het vast raam en *AluK S141* voor het schuifraam en beiden uitgevoerd in RAL 9005.

De kleine stalen ramen ter hoogte van de bureau, de wc en de twee ramen op zolder zijn van FerroV en zijn eveneens voorzien van dubbele beglazing.

Uit esthetische overweging kan de architect kleinhout voorzien op het glas volgens de mogelijkheden van de fabrikant en volgens aanduidingen op de plannen. Deze zijn in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

Om te voldoen aan de EPB-eisen, worden er tussen de ramen en het snelbouwmetselwerk PU-schuim aangebracht. Dit 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. Om te voldoen aan de EPB-eisen wordt de woning voorzien van een ventilatie type D. Hierdoor zijn er aan de ramen geen bijkomende zichtbare roosters nodig welke de esthetiek ten goede komt.

De inkomdeur van de woning wordt uitgevoerd in de houtsoort '*Afromozia*', '*Afzelia*' of een gelijkwaardige variant ter bevordering van de esthetiek van de landelijke woning. De inkomdeuren van de woning worden afgewerkt in eenzelfde NCS-kleur; *NCS S 8505-G20Y* of in een naturel houtkleur volgens de wens van de architect.

De sectionaalpoort welke toegang geeft tot de garage is naturel bekleed in '*Afrormosia*'. De sectionaalpoort is voorzien van een massieve plint onderaan en een verticale makelaar in het vlak van de poort. De poorten worden standaard voorzien van vingerklembeveiliging en worden afgeleverd met twee bedieningen.

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 gegalvaniseerd hoekprofiel aangebracht ter versterking. Bij overgang tussen verschillende materialen wordt een glasvezeldoek ingewerkt om de kans op krimp-scheuren 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 worden met een mes doorgesneden om de differentiële werking tussen de verschillende materialen (beton en snelbouwsteen) te ontlasten. Aan de koper wordt meegegeven dat na de schilderwerken in de privatieve delen er altijd nog een kans bestaat op krimpbarstjes. Dit type scheurtjes doen zich voor ten gevolge van krimp en kruip van het beton welke niet te vermijden zijn bij een nieuwbouw 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. 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 *Betopor Silver UB-40* of gelijkwaardig. De dikte van de isolatie wordt bepaald conform de EPB-eisen en de gemaakte voorstudie.

De voorziene chape heeft een minimale dikte van 50 mm (tot 70 mm op vloerverwarming), 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. Op de verdiepingen wordt een zwevende chape geplaatst, door tussenvoeging van een laag *Betopor Silver UB-40* vloerisolatie (te dimensioneren volgens EPB-verslaggever) onder de chape.

De bevoering, welke voorzien wordt op het gelijkvloers (m.u.v. de living en de bureau) en de badkamers op het eerste verdiep, wordt uitgevoerd op de vooraf geplaatste chape en volgens de regels van de kunst. De vloerbekleding in bovenvermelde ruimten bestaat uit een volkeramische tegel formaat 120x60 geplaatst in 1/3^e verband of halfsteens. De gekozen afwerking hiervoor is de *Atlas Concorde - Boost Stone Ivory 120x60*. De plinten zijn uitgevoerd in MDF met een hoogte op aanwijzen van de architect.

Op het gelijkvloers, in de living en in de bureau, wordt een donkerbruine meerlagenparket voorzien met MDF-schilderplinten van 12 cm. De meerlagenparket heeft een toplaag van 3 mm in Eik.

Het volledige bovenverdiep, m.u.v. de badkamers, wordt eveneens in een meerlagenparket uitgevoerd met natuurlijke kleur. Deze heeft alsook een toplaag van 3 mm in Europese Eik. De meerlagenparket wordt rechtstreeks verlijmd op een traditionele cementchape.

In de garage wordt rekening gehouden met een garagetegel met afmeting 30/30 cm en bijhorende keramische plinten.

4.5.3. Venstertabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen of composiet naar keuze van de architect. Venstertabletten hebben telkens een dikte van 2 cm en springen 1 tot 1,5 centimeter uit de muur. De architect kan er eveneens voor kiezen om de tabletten in MDF uit te voeren met een geprofileerde neus als dit het landelijke karakter ten goede komt. Deze worden in het laatste geval gelakt in hetzelfde kleur als de muren.

4.5.4. Wandbetegeling

De wandbetegeling wordt voorzien in de douche tussen tot het plafond.

4.6. Binnenschrijnwerk

4.6.1. Binnendeuren - Hout

De binnendeuren op het gelijkvloers zijn tubespaan schilderklare binnendeuren met een ingepleisterd kassement van FeroV en bijhorende scharnieren. De binnendeuren op het bovenverdiep zijn eveneens tubespaan schilderklare binnendeuren en met een multiplex kassement, houten omlijsting in MDF en zwarte deurgrepen en scharnieren. Het schilderwerk is hierbij voorzien door de promotor in RAL 9010, 9001 of conform de kleur van de muren. 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.

4.6.2. Zolderluik – Hout

Voor de toegang te verlenen naar de zolder wordt een zoldertrap voorzien door de promotor, verdere afwerking van de zolder, behoudens de zoldervloer in OSB en verlichting, is echter ten laste van de koper.

4.7. Vast Meubilair

Voor de keuken wordt de render, welke opgemaakt door de architect, als uitgangspunt genomen. De keuken zal vervaardigd worden met deels fineerhout als afwerking en deels MDF welke afgewerkt wordt in dezelfde schildertechniek als de muren. De eindlaag en finale kleur van de fineer zal door de schilder bepaald en afgewerkt worden.

Verschillende toestellen van het merk *SIEMENS*, *LIEBHERR* en *BORA* worden voorzien in de keuken waaronder:

- Volledig integreerbare koelkast (140 cm), *LIEBHERR (IRD4520-22 140 cm DOD D)*
- Inductiekookplaat – met geïntegreerde afzuiging, *BORA (BORA PURU2)*

- Multifunctionele oven (45 cm) – StudioLine pyrolyse, *SIEMENS (CB974GKB1)*
- Multifunctionele combioven – StudioLine 900W (45 cm), *SIEMENS (CM924G1B1)*
- Volledig integreerbare vaatwasser - auto open, *SIEMENS (SN63EX03ME B)*

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

Het natuursteen blad in de keuken wordt vervaardigd in marmer – ‘*Levanto Verde*’ en uitgedikt tot 5 cm dikte voor de volledige keuken.



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. De 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. De wooneenheid beschikt over een eigen zekeringskast met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar.

Er worden een 45-tal lichtpunten en een 30-tal 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 de elektriciën. De installatie wordt, indien deze nog in ruwbouwfase zit, voorafgaandelijk ter plaatste uitgetekend in aanwezigheid van de klant. De schakelaars en stopcontacten van 'Niko' worden standaard in het wit voorzien door de promotor.

Er wordt door de promotor een aansluiting voor telefonie en distributie voorzien alsook een videofoon.

Verlichtingsarmaturen zijn inbegrepen en waar mogelijk wordt er maximaal gewerkt met inbouwspots van het merk en type 'ANTIDAK – Downlight WIT'. In de living wordt er met zichtbare spots gewerkt van het merk en type 'Teconex – Naula inbouw' als richtbare inbouwspot.



Teconex – Naula inbouw



Antidark – Downlight

4.8.2. Zonnepanelen

De woning wordt voorzien van zonnepanelen waarbij het aantal berekend wordt op basis van het te behalen E-peil (E30) (2025) voor de woning. Het aantal zonnepanelen kan bijgevolg licht verschillen van de voorstudie. Het definitieve aantal kan worden vastgelegd na uitvoering van de blowerdoortest. Er wordt bij de voorstudie uitgegaan van volgend basisvermogen voor de woning:

- Hoofddak woning: 2300 Wp (5 x 460 Wp)

Het vermogen kan nog afwijken afhankelijk van de resultaten van de uiteindelijke berekening van het E-peil.

4.9. Sanitaire installatie

4.9.1. Individuele sanitaire inrichting

De woning beschikt over een individuele teller welke gepositioneerd is in de berging, met een exacte locatie 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 PE of PVC gebruikt en waar nodig voorzien van geurafsnijders. Voor het zwart water wordt er getracht om de toiletten aan te sluiten 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 voorzien van knitsen op plaatsen waar deze toegankelijk blijven voor onderhoud.

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

Op gelijkvloers en het verdiep bevindt zich een toilet met handwasser. De masterbadkamer op de verdieping is voorzien van een inloofdouche, een ligbad en een meubel met dubbele lavabo. De tweede badkamer is voorzien van een inloofdouche en een badkamermeubel met enkele lavabo. Het staat de klant vrij om (indien deze nog niet besteld/geplaatst zijn) 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:

- Hangtoilet met inbouwelement en bedieningsplaat (x2)
- Toiletrolhouder (x2)
- Handwasbak incl. wastafelkraan (x1)
- Inloopdouche 1700 x 900 mm met inbouw kraanwerk (x1)
- Inloopdouche 1700 x 900 mm met glazen douchewand en kraanwerk met thermostatische wandopbouw (x1)
- Ligbad 1800 mm met natuursteen donkerbruine grofkorrelige graniet afwerking '*Coffee brown*' met ingebouwd kraanwerk op de badrand (x1)
- Badkamermeubel - dubbele lavabo 1800 mm x 50 mm met spiegel en inbouw muurkraanwerk (x1)
- Badkamermeubel – enkele lavabo 1200 mm x 50 mm met spiegel en opbouw kraanwerk (x1)
- Dubbele dienstkraan buiten

Het voorziene sanitaire kraanwerk – merk, type en kleur – is op eenvoudig verzoek op te vragen bij de promotor in een afzonderlijke bijlage bij dit lastenboek.

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

De verwarming van de privatieve delen wordt uitgevoerd met vloerverwarming op beide verdiepingen. Warmteproductie vindt plaats door middel van een lucht-water warmtepomp. Het vermogen van deze ketel gebeurt na berekening door de installateur of fabrikant na overleg met de volgende temperaturen:

Buitentemperatuur van -10 °C naar ...

- 24 °C voor de badkamer
- 22 °C voor de woonkamer en keuken
- 18 °C voor de slaapkamers

De volledige sturing zal gebeuren door middel van een kamerthermostaat met tijdsregelaar. Zowel het bovenverdiep als het benedenverdiep zal als afzonderlijke zone te regelen zijn. Indien de warmteverliesberekening dit nodig acht, worden de badkamers bijkomend voorzien van elektrische handdoekradiatoren. Een elektrische voeding voor deze laatste zal standaard voorzien worden.

Vanwege de integratie van vloerverwarming met een lucht-water warmtepomp, zal de mogelijkheid er zijn om de vloer te koelen op passieve wijze. Dit wordt standaard voorzien door de promotor.

De standplaats op het perceel alsook de afblaasrichting van de warmtepomp-unit wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de loodgieter en kan na de opstart niet meer gewijzigd worden.

4.10. Ventilatie

Er wordt een ventilatie systeem D 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 eveneens op mechanische wijze binnengebracht langsheen de *Renson* ventilatieunit doorheen de warmtewisselaar en volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever. De ventilatie-unit wordt op de zolder geplaatst.

4.11. Schilderwerken

De schilderwerken zijn inbegrepen en worden standaard uitgevoerd in RAL 9010 of 9001. De deuren worden gelakt in dezelfde kleuren als de muren (RAL 9010 of RAL 9001). Er dient echter

aandacht te worden besteed aan het feit dat kleine scheurtjes zich kunnen voordoen ter hoogte van de overgang tussen plafond en muren van de woningen. Door het drogen van het pleisterwerk met verschillende ondergrond kan dit materiaal op een verschillende manier ‘werken’. Eventuele kleine scheurtjes welke hier het gevolg van zijn kunnen niet ten laste gelegd worden van de promotor.

4.12. Omgevingswerken

4.12.1. Omgevingsaanleg

De toegang of oprit naar de garage alsook het pad richting de voordeur wordt uitgevoerd in kasseien – *Belgisch Porfier*. De doorrit naar de garage zal deels uitgevoerd worden in een ‘karrespoor’ overeenkomstig de goedgekeurde plannen. De verharding van de terrassen achteraan de woning worden uitgevoerd in *oude gerecupereerde hollandse kleiklinkers 20 x 5 cm*. Achteraan het perceel wordt door de promotor voorzien om een boom te planten in functie van het privatiseren van het perceel en op aanwijzen van de voorschriften in de bouwvergunning. Verdere beplanting zal bestaan uit ingezaaid gras en beperkte struikmassieven in de voor-en achtertuin.

Tussen twee onderlinge wooneenheden wordt een afsluiting voorzien in zwarte ‘*Bekaert*’ draad type 160 cm.

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

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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 privéleven.
- (7) Onder het begrip handelswaarde verstaat men de particuliere waarde zonder plaatsing en zonder BTW.
- (8) 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.
- (9) De renders en beelden zijn indicatief en hebben geen contractuele waarde. De werkelijke uitvoering kan afwijken van de weergegeven visualisaties.

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.
- Registratiekosten op de grond zijn hierbij niet inbegrepen.
- Aansluitingsaanvragen, opmetingskosten, gemeentelijke bouwaks, en aansluitingskosten op het openbaar net worden afzonderlijk gefactureerd volgens de werkelijk uitgevoerde en aangerekende bedragen (riolering, nutsleidingen) en zijn beschikbaar ter opvraging bij de makelaar. Een overzicht van deze kosten worden voorafgaand aan de makelaar voorgelegd en zijn opvraagbaar op eenvoudig verzoek.
- Getekend meubilair op de architectuurplannen is louter ter illustratie en is niet inbegrepen behoudens het vast meubilair in de keuken en de sanitaire installatie in de badkamers. De plannen en gekozen materialen hiervoor worden ter beschikking gesteld van de kandidaat koper.



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