

Polenlaan 20 Stekene

9 flats

ENERGIEZUINIG WONEN

€-peil 50

CENTRAAL WONEN



LEVENSLANG WONEN

SOS



INHOUD

1. BESCHRIJVING PROJECT	4
2. AANSPRAKELIJKHEID	4
3. GROND- EN INRICHTINGSWERKEN	4
4. METSEL- EN BETONWERKEN	6
5. DAKWERKEN.....	7
6. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING	7
7. PLEISTERWERKEN	8
8. VLOER- EN TEGELAFWERKING	8
9. BINNENSCHRIJNWERK.....	9
10. KEUKENINSTALLATIE	9
11. SANITAIR	10
12. ELECTRICITEIT	10
13. VERWARMING.....	11
14. VENTILATIE	11
15. ALGEMENE DELEN.....	11
16. OPMERKINGEN.....	12





AANNEMER



*Immotop bvba – ON. 0888 214 350
Bergstraat 25 – 9180 Moerbeke-Waas
Gsm: 0474 52 94 94 Tel: 03.779 61 60
e-mail: info@immotop-moerbeke.be*

VERKOOP



*Immo Van Hoyer bvba – ON. 0406 162 457
Dorpsstraat 21 – 9190 Stekene
Gsm: 0477 56 00 45
e-mail: bart@immovanhoye.be*

BINNENHUISINRICHTING



Pieter Thooft

*Tony Vercauteren Interieur
Nieuwstraat 115 – 9190 Stekene
Tel: 03 790 11 90
e-mail: info@tvinterieur.be*



1. BESCHRIJVING PROJECT

- Op de plaats van de vroegere ‘Filosoof’ wordt een project gerealiseerd bestaande uit een winkelpand en 3 ruime appartementen, welke worden verhuurd en niet verkocht.
- De achterliggende zone - palende aan het fietspad en parking Tack- biedt plaats voor een gebouw, bestaande uit 9 flats en aanpalende gemeenschappelijke tuinzone met ontspanningsruimte en fietsenberging. Deze flats worden verkocht aan individuele eigenaars of beleggers die ze kunnen aanbieden voor verhuur.
- De nabije omgeving van de markt, de achterliggende sporthal met haar speelweide, bankjes en petanque-baan en restaurant met zonneterras ‘de Sportstek’ bieden mogelijkheden voor ontspanning.
- Alle ruimtes zijn aangepast aan de noden van levenslang wonen, met makkelijke toegankelijkheid door o.a. ruime gangen, bredere deuropeningen en een badkamer met inloofdouche.
- Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen opgetrokken in traditionele bouwstijl. Gelijkvloers zijn er 5 appartementen en de traphal en lift geven toegang tot de eerste verdieping met 4 appartementen.
- Inrichting flats: de leefruimte en maatkeuken lopen over in één geheel om een maximaal ruimtegevoel te verkrijgen. De badkamer is voorzien van een douche, meubel en toilet. Er is 1 ruime slaapkamer, een berging en waar mogelijk, zijn terrassen voorzien.
- Tevens is er standaard in elke flat een personen alarm toestel aanwezig (TeleAlarm), waardoor -indien behoefte- via aansluiting op een telefoonlijn een verbinding kan gemaakt worden naar de juiste persoon (familie, oproepcentrale, medische dienst....).

De indeling van de appartementen is terug te vinden op de bijgevoegde grondplannen.

2. AANSPRAKELIJKHEID

De aannemer heeft een tienjarige garantie op de ruwbouw ingaande vanaf de voorlopige oplevering van ieder individueel appartement.

3. GROND- EN INRICHTINGSWERKEN

1) Inrichtingswerken

Er wordt een plaatsbeschrijving van de aanpalende burens gemaakt.
Afbraak van de huidige gebouwen



Het oprichten van een bouwkeet en het aanvoeren van de nodige materialen en verdere werfinrichtingen.

Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de teller- en meterkasten zijn ten laste van de koper. Er wordt voor de voorlopige aansluitingen een forfaitair bedrag bepaald van 2.500 euro BTW exclusief per appartement (afrekening bij akte). De definitieve aansluiting regelt de koper rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

2) Funderingswerken

De aannemer zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein. De bouwput wordt uitgegraven volgens de aanduidingen op de plannen en naargelang het advies van de ingenieur en de architect. De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid die wordt weergegeven door een grondproef. De gesteldheid van de bodem en aard van fundering kunnen de prijs van de appartement niet beïnvloeden: de prijs is een vaste prijs.

3) Rioleringswerken en voorzieningen

3.1 Rioleringen

Deze leidingen zijn Benor-gekeurde buizen en worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan met gescheiden stelsel. Ze worden in helling geplaatst naar de voorziene putten. Deze buizen hebben een diameter van minimum 110 mm volgens aanduiding op de plannen.

3.2 Voorzieningen

De nodige invoerbuizen worden geplaatst om later de leidingen van water, elektriciteit, telefoon, tv-distributie en gas te kunnen binnenbrengen. Deze pvc buizen hebben een diameter van 110 mm en worden verder buiten het gebouw gelegd op aanwijzing van de plaatselijke maatschappijen.

3.3 Septische put

Een septische put wordt geplaatst volgens de voorschriften van de bouwvergunning en bouwplan. De put wordt afgesloten met een metalen deksel.

3.4 Regenwatertank

De regenwatertank + infiltratie wordt geplaatst volgens de aanduiding op de plannen. De put wordt afgesloten met een betonnen deksel, er is enkel recuperatie voorzien van regenwater op de gelijkvloers verdieping.

3.5 Sifonputten

Worden geplaatst op het einde van de hemelwaterriolering. Deze put heeft een diameter van 300 mm en aangepaste aansluitingsopeningen. Hij wordt afgesloten met een pvc-kap of volgens aanduidingen op de plannen.



4. Inspectieputten

Zoals aangegeven op de rioleringsplannen. Deze putten hebben een diameter van 300 mm en worden afgesloten met een pvc-kap. Van hieruit wordt de riolering aangesloten op de voorziene aftakking van het rioleringsstelsel van de gemeente.

De aansluitingskosten door de gemeente zijn inbegrepen in de aankoopprijs.

4. METSEL- EN BETONWERKEN

1) Vochtisolatie in muren

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt in het baksteenmetselwerk van de gelijkvloerse verdieping een zwart gewapende polyethyleenfolie ingemetseld. Deze vocht-isolerende laag wordt geplaatst op alle funderingsmuren, zowel binnen- als buitenmuren. In de spouwmuren wordt deze isolerende folie in z-vorm ingemetseld teneinde het aanwezige spouwwater naar buiten af te voeren.

2) Gevelmetselwerk

Het buitenspouwblad van de samengestelde muur wordt van op het plintmetselwerk opgetrokken in paramentsteen. Die beantwoordt aan de kwaliteitsproeven van de norm qua drukvastheid, vorstbestendigheid, uitbloeien en wateropslorping. De hoogtes van de paramentgevels staan vermeld op de plannen. De keuze van de gevelsteen geschiedt in overleg tussen bouwheer en architect en volgens de aanduidingen op de plannen. Als verankering van het buitenspouwblad met het binnenspouwblad van de samengestelde muren, worden ingemetselde gegalvaniseerde spouwhaken gebruikt. De witte zichtbare delen op de gevel zijn accenten in witte gevelbezetting.

3) Binnenspouwblad en binnenmuren

Het binnenspouwblad, welke het dragend gedeelte van de buitenmuur vormt, en de dragende binnenmuren worden in snelbouwmetselwerk uitgevoerd, halfsteens.

4) Buitenmuurisolatie

Tijdens het metselen van spouwmuren worden isolatieplaten in de spouwruijnte geplaatst. De spouwisolatie zijn Styrodurplaten (tand en groef) met een dikte van 12 cm.

5) Geventileerde spouw

Een ruimte van ongeveer 20 mm wordt gelaten tussen het buitenspouwblad en de spouwisolatie met binnenspouwblad.

6) Lintelen en overwelingen.

Boven raam- en/of deuropeningen worden geprefabriceerde stalten of betonnen lintelen geplaatst. Lintelen in het paramentmetselwerk worden opgevangen door middel van onzichtbare L-ijzers. Plaatsing en afmeting volgens studie van fabrikant.



7) Venster- en deurdorpels

De dorpels van ramen, deuren zijn uitgevoerd in gezoete blauwe hardsteen. Raamdorpels hebben een dikte is 5 cm., de deurdorpels +/- 15 cm.

8) Verluchtingen

Een ventilatiesysteem type D of C+ wordt voorzien volgens de EPB norm.

9) Verdiepingsvloer

De overwelling boven gelijkvloers en de daaropvolgende verdiepingen worden uitgevoerd zoals voorzien door de studie ingenieur stabiliteit.

10) Verdiepingsbinnenwanden

Alle binnenwanden zijn voorzien in snelbouwsteen, dikte volgens plan.

5. DAKWERKEN

1. Platte daken

De afwerking van de platte daken is afhankelijk van de vloer. Bij betonnen droogvloer wordt een helling voorzien in schuimbeton. Hierop wordt een foamglas isolatie geplaatst met dichting in EPDM. Bij houten ondergrond worden eerst hellingslatten voorzien, waarop een bebording in watervast bouwplaten wordt geplaatst. Afwerking idem als bij betondaken. Dakrand in aluminium.

2. Dakisolatie

De isolatie zal uitgevoerd worden volgens EPB-norm

3. Dakgoten, aflopen en dakdichting

De goten worden uitgevoerd in bakgoten. De zinken aflopen diameter 100 mm worden aan de gevels bevestigd met beugels. Deze beugels worden met inslagpennen in het gevelmetselwerk verankerd. Alle dakdoorgangen, zoals schouwen en doorlopende gevelvlakken worden afgewerkt met lood (ingemetseld) voor een perfecte waterdichtheid.

6. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

1) Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren zijn in strak zwart aluminium. Draairichting en klikstand volgens de plannen.

De schuiframen dewelke uitgeven op de terrassen worden telkens voorzien van een vast deel + een schuivend deel.

2) Hang- en sluitwerk

Alle hang- en sluitwerk is tegen corrosie beschermd. De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alles feilloos functioneert.



3) **Beglazing**

Voor ramen en deuren met een glaspaneel wordt een isolerende dubbele beglazing voorzien met een K-waarde 1.0.

4) **Terrasafsluitingen.**

Terrasafsluitingen voorzien volgens geldende regelgeving.

7. PLEISTERWERKEN

De binnenmuren van het hoofdgebouw worden van twee lagen bepleistering voorzien ofwel gelijkwaardige bepleistering volgens één laag systeem Knauf. Waar wandtegels zijn voorzien wordt één laag ruwe bepleistering voorzien om een betere hechting te waarborgen.

De plafonds wordt voorzien van twee lagen pleisterwerk of spuitplamuur. Het plafond van het dakverdiep: uitvullingslatten genageld op de roostering + stucanet bezetting.

Aan alle hoeken is een versterkingsprofiel in gerekt metaalgaas dat verzinkt is, in de bezetting voorzien.

De bepleistering wordt toegepast op alle muren en plafonds.

8. VLOER- EN TEGELAFWERKING

Op de draagvloer is een isolerende chape voorzien van minstens 6 cm. afgestemd op de heersende EPB-regelgeving, waarmee alle leidingen worden onthult.

Er wordt een akoestische isolatielaag aangebracht, zijnde een zachte en lichtverende laag uit geëxtrudeerd kunststofschuim van polyethyleen.

De vloerafwerking die bestaat uit een afwerkchape met de daarop gekleefde vloertegels. Vloeren zijn voorzien in het hele appartement.

Budgetten zijn per m² of lopende meter.

1) **Vloertegels**

De vloertegels zijn van afmeting 40/40 of 60/60, met bijpassende plint. Er is mogelijkheid om een parket vloer te kiezen (meerprijs indien van toepassing).

Alle ruimtes behalve slaapkamer:	€ 40	+ BTW =	€ 48
Slaapkamers (laminaat)	€ 25	+ BTW =	€ 30

2) **Terrastegels**

Op de terrassen worden vloertegels voorzien op tegeldragers.

Terrassen:	€ 30	+ BTW =	€ 36
------------	------	---------	------



3) Muurtegels

Muurtegels zijn voorzien in de badkamer tot plafondhoogte en in de keuken tussen het aanrecht tot aan de onderkant bovenkasten (enkel waar van toepassing – max. 4m²). Afmetingen minimaal 15/15. Bijpassende plinten bij de vloertegels zijn ook voorzien.

Badkamer (tot plafond):	€ 30 + BTW =	€ 36
Plinten (per lopende meter):	€ 15 + BTW =	€ 18
Faience keuken:	€ 60 + BTW =	€ 73

➔ **Toonzaal: Vloer- en Tegel Concept Moerbeke.**

4) Venstertabletten

Voorzien in krasvrije en gemakkelijk afwasbare natuursteen (marmer of naar keuze) Alle zichtvlakken zijn kwalitatief, rechte hoeken lichtjes afgeschuind en worden toegepast waar er ramen met borstweringen voorkomen.

Venstertabletten:	€ 140 + BTW =	€ 169,4
-------------------	---------------	---------

➔ **Toonzaal: MULTISTONE Stekene**

9. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn laminaat deuren -40 mm dik- Deuren zijn naar keuze projectontwikkelaar.

De deurbladen zijn voorzien van krukken en schildplaten in aluminium.

De deuren hebben een insteekslot.

10. KEUKENINSTALLATIE

De keuken is volledig uitgerust. De fronten zijn voorzien van een dempingsysteem.

De elementen zijn voorzien van alle nodige uitsnijdingen of sparingen voor inbouw van toestellen, elektra, sanitair, enz. Standaard is steeds voorzien:

Ladenkast (besteklade + 2 pottenlades), bestekindeling, vuilnisemmer, handdoekrek en aluminium bodem in de spoelonderkast.

Keuken (prijs incl. plaatsing):	9.000 + BTW =	€ 10.890
---------------------------------	---------------	----------

Ze is uitgerust met alle nodige toestellen:

koelkast van 114 l., met diepvriesvak	inbegrepen
warmelucht-oven	inbegrepen
gootsteen in inox (1 + . + verlek)	inbegrepen
Keramische kookplaat vier zones	inbegrepen
Dampkap* 60cm., met inbouwverlichting	inbegrepen
Vaatwasmachine	inbegrepen

*met uitlaat in een koolstoffilter, omwille van de luchtdichtheid voor EPB-regelgeving.



De afmetingen op de plannen zijn informatief en niet strikt-bindend; de opstelling van de keuken is ook afhankelijk van technische leidingen, aan- en afvoeren.

De keukens zijn naar keuze projectontwikkelaar.

➔ **Levering en plaatsing door TV Interieur (Tony Vercauteren)**

11. SANITAIR

De leidingen, terugslagkleppen enz. dienen te voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

1) Toestellen

Alle sanitaire toestellen, kranen, leidingen en toebehoren zijn allen 1e keuze van het merk Ideal Standard. De standaard sanitaire toestellen zijn wit van kleur. Het sanitair kraanwerk is in verchroomde messing. Volgende toestellen zijn standaard voorzien: Douche, kraanwerk, lavabo, toilet. Alle toestellen zijn afsluitbaar dmv. Shell-kraantjes. De badkamer is naar keuze projectontwikkelaar.

➔ **Plaatsing: De Volder**

2) Sanitair warm water

Het warm sanitair water wordt opgewekt door een boiler (geïntegreerd in hoogrendements-condensatieketel). De inhoud van deze boiler is perfect afgestemd op het aantal sanitaire apparaten zoals voorzien. De ketel dient eventueel aangepast ifv andere gekozen toestellen (vb. regendouche), en is vatbaar voor verrekening.

12. ELECTRICITEIT

De ganse elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en zal gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme. Een individueel verdeelbord wordt geplaatst in de berging en volgende voorzieningen zijn aanwezig:

Overzicht	Verlichting	Stopcontacten	Extra
Berging	1 lichtpunt	5 stuks	
Keuken	1 lichtpunt	8 stuks	1 Contactdoos voor kookfornuis
Living:	1 lichtpunt	5 stuks	3 contactdozen: 3 (TV./Dig./Tel.),
Voordeur:	1 lichtpunt	nvt	1 Beldruknop
Slaapkamer:	1 lichtpunt	5 stuks	1 digitale contactdoos
Badkamer:	1 lichtpunt	1 stuk	Wachtleiding voor licht meubel

➔ **Plaatsing: LEON SMET Beveren**



13. VERWARMING

Er is standaard vloerverwarming voorzien met een hoogrendements-condensatieketel op gas. De gastellers bevinden zich in de tellerkast. Het vermogen van de installatie is bepaald volgens een studie van de installateur.

Volgende temperatuur wordt gegarandeerd bij een temperatuur van -10°C:

- Living 22°C;
- Keuken 22°C
- Hal 18°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 24°C

➡ Plaatsing: De Volder Danny Moerbeke

14. VENTILATIE EN ENERGIE

De ventilatie van de appartementen gebeurt door middel van een systeem type D C+ zoals aangeduid door EPB verslaggever, dit om te kunnen voldoen aan het wettelijk vereiste E-peil.

Het E-peil dat zal worden gehaald is minder dan 50, waardoor het energie-verbruik per appartement tot een minimum zal worden herleid!

€-peil 50

15. ALGEMENE DELEN

De muren van de algemene delen worden geschilderd schilderwerk in 2 Ral-kleuren, de liftdeuren worden eveneens geschilderd. Kleur naar keuze van de promotor - verkoper.

De mogelijkheid wordt voorbehouden om deze schilderwerken enige tijd na de voorlopige aanvaarding uit te voeren ten einde beschadiging door verhuizingen te vermijden.

De algemene trappen en de traphallen worden voorzien in beton voor zover mogelijk.

De tegen -en optreden zullen afgewerkt worden met natuursteen alsook met de bijhorende plinten. De trapleuningen zijn voorzien in aluminium en wit gelakt.

Er is een postbus voorzien aan de straatzijde

Er is een videofooninstallatie voorzien.

Er is machinekamerloze liftinstallatie voorzien vertrekkende van op het gelijkvloers tot en met de appartementen op de eerste verdieping.



16. OPMERKINGEN

Deze beschrijving heeft voorrang op al de aanduidingen van de plannen, die slechts indicatief zijn. Alle prijzen vermeld zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

1) Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Als de materialen of plannen in zulke mate wijzigen dat er een beduidend nadeel voor de koper ontstaat, zal dit verrekend worden in het voordeel van de koper.

2) Lastenboek en plannen

De verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het lastenboek, alsook de plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of de verkoper, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden of nutsbedrijven.

3) Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

4.) Inbegrepen kosten

Volgende kosten zijn inbegrepen in uw totaalprijs:

- De erelonen van de architect
- De betonstudies
- De coördinatie- en veiligheidscoördinatiekosten
- EPB opvolging en -verslaggeving
- Opmetingskosten grond
- Eventueel noodzakelijke plaatsbeschrijving van aanpalende eigendommen
- Aanleg van de tuin, de grondwerken voor de tuin, eventuele tuinafsluitingen
- Aanleg van voetpadjes en opritten
- Schilderen van de algemene delen
- Verlichting en noodverlichting in de algemene delen
- Ontwerpen die vandaag voorhanden zijn voor de binnenhuisindeling van de architect.



⇒ Wie graag een persoonlijke opvolging op maat wenst (advies kleuren, materialen,...) kan rechtstreeks afspreken met interieuspecialist Tony Vercauteren.

5) Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper vóór de toekenning van de voorlopige oplevering niet toegelaten werken, van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Ingeval de koper hiertoe van de verkoper de toelating krijgt, dient hij deze werken in overleg met de verkoper en diens planning in te schakelen waarbij tijdens de uitvoering alle regels m.b.t. veiligheid, verzekering, verwijderen van alle bouwafval, enz... in acht dienen genomen te worden. Bij gebrek hieraan heeft de verkoper het recht onmiddellijk alle maatregelen hiertoe te nemen op kosten van de koper.

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de verkoper. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het bezoek gerespecteerd te worden

6) Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis, alle bouwafval zal door de aannemers verwijderd worden. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

7) Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken zijn ten laste van de koper en kunnen niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer

8) Prijs en betaling:

Bij aankoop van een appartement zal de prijs worden betaald op het einde van het bouwproces, bij voorlopige oplevering.

D.w.z. dat het appartement volledig klaar is alvorens er betaald moet worden.

Beleggers die het appartement kopen om te verhuren krijgen de kans het appartement reeds te huur te zetten vóór oplevering. Zodanig kan er een huurder worden gevonden tegen dat het appartement klaar is en er onmiddellijk huurinkomsten worden verkregen.



Gelezen en goedgekeurd op te

VERKOPER

KOPER(S)

.....

.....

