

Brugstraat 67 Stekene

3 moderne appartementen met terras en/of tuin

ENERGIEZUINIG WONEN



INHOUD

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

AANNEMER



*TVB Algemene Bouwwerken – ON. 0728 594 120
Bosdorp 21 – 9190 Stekene
Gsm: 0479 49 52 54
e-mail: info@tvb-bouwwerken.be*

VERKOOP



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

1. BESCHRIJVING PROJECT

3 moderne appartementen zijn rustig gelegen dichtbij de Stekense vaart, omgeven door wandelwegen, fietsroutes en stiltegebied. Tevens zijn ze zeer centraal gelegen dichtbij de bruisende dorpskern van Stekene. U heeft hier vele winkels, boetiekjes, alle voorzieningen en goede aansluitingen voor openbaar vervoer.

Het gelijkvloerse appartement heeft een ruime tuin van 50m², de appartementen op de verdiepingen hebben een zuid gericht terras. Garages zijn voldoende aanwezig.

Er is keuze uit verschillende groottes, gaande van een totale oppervlakte van 96m² met twee slaapkamers tot een groot duplexappartement met drie slaapkamers.

De afwerking met kwaliteitsmaterialen en moderne vormgeving maken van deze appartementen pareltjes. De standaard budgetten zijn ruim voldoende voor een degelijke afwerking naar ieder zijn smaak. De keuze van de materialen (keuken, badkamer, vloeren enz...) wordt dan ook volledig bepaald door de koper met een afwerking op maat.

Door het gebruik van de juiste technieken (ventilatie systeem D, isolatie, HR-ramen, HR-condensatieketel,...) wordt voldaan aan de huidige strenge EPB-normen zodat het energieverbruik tot een minimum kan worden herleid.

Gelijkvloers: 1 appartement

- 1 appartement met 2 slaapkamers
- grote tuin van 50m², mog. terras 20m²
- Oprit naar achterliggende garages

Eerste verdieping: 1 appartement

- 1 appartement met 2 slaapkamers + terras

Tweede – derde verdieping: 1 duplex appartement

- 1 zeer ruim duplex appartement met 3 slaapkamers + terras

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 Rioleringswerken

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 van 3000L wordt geplaatst volgens de voorschriften van de bouwvergunning en bouwplan. De put wordt afgesloten met een geurdicht deksel.

3.4 Regenwatertank

De regenwatertank (10.000L) + 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.

4. METSEL- EN BETONWERKEN

1) Vochtisolatie in muren

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt er tussen elk contact van het snelbouwmetselwerk en de betonplaat 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 tot in de gevelsteen teneinde het aanwezige spouwwater naar buiten af te voeren.

2) Gevelmetselwerk

Het buitenspouwblad van de samengestelde muur wordt opgetrokken in paramentsteen. Die beantwoordt aan de kwaliteitsproeven van de norm qua drukvastheid, vorstbestendigheid, uitbloeien en wateropsorping. 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. Aan de voorzijde wordt er een houten accent aangebracht in Padoek.

3) Binnenspouwblad en binnenmuren

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

4) Buitenmuurisolatie

Tijdens het metselen van spouwmuren wordt isolatie in de spouwruijnte geplaatst. Voor de spouwisolatie wordt 12 cm PUR voorzien.

5) Geventileerde spouw

Een ruimte van ongeveer 30 mm wordt gelaten tussen het buitenspouwblad en de spouwisolatie met binnenspouwblad.

6) Lintelen en overwelvingen.

Boven raam- en/of deuropeningen worden geprefabriceerde stalen of betonnen lintelen geplaatst. Lintelen in het parementmetselwerk worden opgevangen door middel van L-ijzers. Plaatsing en afmeting volgens studie van stabiliteitsbureau en architect.

7) Venster- en deurdorpels

De dorpels van ramen, deuren zijn uitgevoerd in gezoete blauwe hardsteen van eerste keus. Raam- en deurdorpels hebben een dikte van 5 cm. Deze zijn ook voorzien van de nodige watergroeven.

8) Verluchtingen

Een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie wordt voorzien volgens de EPB-norm. Dit systeem is uitgerust met een individuele ventilator en zal ook voldoen aan de normen voor brandveiligheid.

9) Verdiepingsvloer

De overwelving 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

Het platte dak zal opgebouwd worden uit een betonplaat met daarop een hellingschape. Hierop zal roofing gebrand worden, deze zal fungeren als dampscherm. De isolatie zal bestaan uit 2 lagen van PUR-isolatie. De complete laag zal bestaan uit zo'n 16cm PUR. Als afwerking wordt er EPDM voorzien, deze zal in 1 stuk geplaatst worden om optimale waterdichtheid te garanderen.

Het hellende dak zal opgebouwd worden in houten daktimmer afgewerkt met 22 cm minerale wol als isolatie en actua pannen. Dakrand voor platte daken 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 inslagpenen 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 hoogwaardig PVC. Draairichting en klikstand volgens de plannen. De schuiframen dewelke uitgeven op de terrassen worden telkens voorzien van een vast deel + een schuivend deel. Veiligheidsglas wordt voorzien waar dit nodig is.

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 of gelijkwaardig. 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 er 12cm PUR op gelijkvloers en 10cm PUR op de verdiepingen voorzien waarin de verschillende leidingen weggewerkt worden.

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.

Afgewerkt met vloeichape(ong. 5-6 cm)

1. Vloeren appartement (alle ruimtes)

Bevloering is voorzien over het hele appartement met een niet gerectificeerde tegelvloer 45x45 met bijpassende plint.

Op vraag van de klant kunnen ook andere formaten vloertegels of parket worden voorzien. (in meerprijs).

Alle ruimtes:	€ 35	+ BTW =	€ 42,35
---------------	------	---------	---------

1) Terrastegels

Op de terrassen worden vloertegels voorzien op tegeldragers.

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

2) Muurtegels

Muurtegels zijn voorzien in de doucheruimte volledig en op de appartementen met bad ook de lange muur waar het bad tegengeplaatst wordt.

Bijpassende plinten bij de vloertegels zijn ook voorzien.

Badkamer (tot plafond):	€ 25	+ BTW =	€ 30,25
Plinten (per lopende meter):	€ 12	+ BTW =	€ 14,5

➡ Toonzaal: Bouwpunt Van der Gucht te Temse

9. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren.

Daar waar verplicht zijn brandwerende deuren voorzien.

De deurbladen zijn voorzien van krukken en schildplaten in inox.

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):	7.500	+ BTW =	€ 9.075
---------------------------------	-------	---------	---------

Ze is uitgerust met alle nodige toestellen:

koelkast van 114 l., met diepvriesvak	inbegrepen
combi-oven	inbegrepen
gootsteen in inox (1 + . + verlek)	inbegrepen
Vitrokeramische kookplaat	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 van de koper.

➔ Levering en plaatsing door DEMO Keukens te Sint-Pauwels

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.

▪ Gelijkvloers appartement

Totaal budget sanitaire toestellen:	€ 4.000	+ BTW =	€ 4.840
⇒ inloopdouche	Inbegrepen in budget		
⇒ Kraanwerk	Inbegrepen in budget		
⇒ Lavabomeubel	Inbegrepen in budget		

- Verdiepingen

Totaal budget sanitaire toestellen:	€ 4.000 + BTW =	€ 4.840
⇒ Inloopdouche en ligbad		Inbegrepen in budget
⇒ Kraanwerk		Inbegrepen in budget
⇒ Lavabomeubel		Inbegrepen in budget

- ➔ **Toonzaal: Desco & Facq te Temse**
- ➔ **Plaatsing: Sanitair Jonas te Stekene**

2) Sanitair warm water

Het warm sanitair water wordt opgewekt in een hoogrendements-condensatieketel. Het vermogen van deze ketel is perfect afgestemd op het aantal sanitaire apparaten zoals voorzien. De ketel dient eventueel aangepast ivf 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 elementen worden voorzien in samenspraak met de koper:

Overzicht	Verlichting	Stopcontacten	Extra
Berging	1 lichtpunt	6 stuks	
Berging 2	1 lichtpunt	2 stuks	
Keuken	1 lichtpunt	9 stuks	1 Contactdoos voor kookfornuis
Living:	2 lichtpunten	12 stuks	3 contactdozen: 3 (TV./Dig./Tel.),
Wc	1 lichtpunt		
Voordeur:	Lichtpunten met bewegingsmelder	nvt	1 Beldrukknop
Nachthal	1 lichtpunt	1 stopcontact	
Slaapkamers 1:	1 lichtpunt	5 stuks	1 digitale contactdoos
Slaapkamers 2:	1 lichtpunt	5 stuks	1 digitale contactdoos
Badkamer:	1 lichtpunt	2 stuks	1 voeding lichtpunt

- ➔ **Plaatsing: Leds Repair te Moerbeke**

13. VERWARMING

Er is een individuele hoogrendements-condensatieketel op gas voorzien met radiatoren in alle ruimtes. 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
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 24°C



➔ Plaatsing: Sanitair Jonas te Stekene

14. VENTILATIE EN ENERGIE

De ventilatie van de appartementen gebeurt door middel van een systeem type D 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 30, waardoor het energie-verbruik per appartement tot een minimum zal worden herleid!

15. ALGEMENE DELEN

De muren van de algemene delen worden 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 trap wordt voorzien in prefab beton.

Er is een postbus voorzien aan de doorrizijde.

Er is een videofooninstallatie voorzien (2 bovenste appartementen).

Er worden brandvertragende deuren voorzien aan elke ingang van de appartementen conform geldende regelgeving. Verder zal er in de algemene traphal eveneens een lichtkoepel voorzien worden die tevens dienst doet als rookluis.

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 om 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.

Volgende wijzigingen zijn reeds ingepland:

Fiets- en tuinberging wordt ruimer en opener gemaakt voor een betere verluchting.

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

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) overzicht appartementen, prijzen en oppervlaktes:

BRUGSTRAAT 67 STEKENE										
	PRIJZEN	KOSTEN	TOTAAL							
GELIJKVLOERS	TOT kosten			opp.	liv.	slk	badk.	terras		
App. 0.1 gelijkvloers	235.000,00	51.875	286.875	96	35,0	2	1			50
VERDIEPING 1										
App. 1.1 eerste verdiepi	225.000,00	49.775	274.775	98	26,0	2	1			13
VERDIEPING 2-3										
App. 2.1 + 3.1 2e en 3e	245.000,00	53.975	298.975	141	26,0	3	1			6
Garages	22.000,00	4.070	26.070							

* raming notariskosten afhankelijk van de persoonlijke situatie en prijs appartement

Bovenstaand prijsoverzicht is **inclusief 5.000 notariskosten en 2.500 euro aansluitingskosten.**

9) Prijs en betaling:

De betaling gebeurt op volgende wijze:

- Voorschot 5% op grond bij aankoop
- Betaling grond bij akte
- Betaling gebouw in schijven:
 1. start der werken: 10,0%
 2. afdek gelijkvloers: 15,0%
 3. afdek 1ste verdieping: 15,0%
 4. afdek 2de verdieping: 15,0%
 5. afdek dakverdieping: 15,0%
 6. wind-waterdicht: 10,0%
 7. stukadoor/chape: 10,0%
 8. installatie keukens: 5,00%
 9. oplevering: 5,00%

Gelezen en goedgekeurd op te

VERKOPER

KOPER(S)

.....

.....