

# Ø'VERT

— briljant wonen —



Brochure B32

Dok-Noord 3, 9000 Gent

## Appartement met 4 kamers en ruim zonneteras op de derde verdieping

Dit appartement van liefst 143 m<sup>2</sup> gelegen op de derde verdieping beschikt over een lichtrijke eet- en leefruimte met extra hoge plafonds en een rechtstreekse toegang tot het zuid gericht terras van 28 m<sup>2</sup> met uitzicht op de gemeenschappelijke parktuin. De inkomhal biedt ruimte voor een vestiairekast en aansluitend de toegang tot de leefruimte met open keuken en een praktische berging. Via de nachthal heeft men toegang tot de twee aparte toiletten, de wasplaats, de vier slaapkamers en twee badkamers, waarbij de eerste badkamer voorzien is van een ligbad met dubbele lavabo en de tweede van een inlopdouche met lavabo. Tot slot hebben twee van de vier slaapkamers rechtstreekse toegang tot het zonneteras.

O'Vert biedt een nieuwe thuis voor jong en oud met een gevarieerd aanbod van appartementen en maisonnettes van verschillende groottes. Van starters die een compact appartement zoeken, jonge gezinnen op zoek naar een veilige en groene omgeving tot oudere bewoners die comfort en toegankelijkheid belangrijk vinden, hier vind je hier een thuis op maat van elke levensfase. De gemeenschappelijke ruimtes zijn ontworpen om ontmoeting en verbinding te stimuleren. Denk aan gezellige zit-hoeken in de parktuinen, gedeelde werkruimtes en speelzones voor de kinderen. Zo ontstaat een dynamische woonomgeving waarin gemeenschapsgevoel centraal staat.

O'Vert biedt een architecturale dialoog tussen verleden en toekomst en wordt bovendien een bijna-energieneutraal (BEN) project, met aansluiting op het Gentse warmtenet, fotovoltaïsche panelen en geavanceerde ventilatiesystemen. Ondergrondse parkeervoorzieningen maken optimaal gebruik van de beschikbare ruimte.

Wonen in het centrum van Gent, langs twee nieuwe parktuinen, met een winkelcentrum vlak naast de deur, in een levendige omgeving aan de Oude Dokken, kan binnenkort in O'Vert. Dankzij meer dan 7.700m<sup>2</sup> nieuw parkgebied bieden de leefappartementen een ongeziene rust en kwaliteit temidden de stad met alle winkels, restaurants, recreatie, cultuur en voorzieningen op wandelafstand.





# Totale aankoopprijs

## Basis aankoopsom

		grondwaarde	constructiewaarde	totaal
appartement	B32	€ 103.804,75	€ 471.195,25	€ 575.000,00
parking		€ 6.318,55	€ 28.681,45	€ 35.000,00
berging		€ 1.534,51	€ 6.965,50	€ 8.500,00
			<b>basis aankoopsom</b>	<b>€ 618.500,00</b>

## Aankoopkosten

	tarief	basis	basisbedrag	totaal 21% btw	totaal 6% btw
registratierechten:	12%	grondwaarde	€ 111.657,81	€ 13.398,94	€ 13.398,94
BTW:	21% of 6%	constructiewaarde	€ 506.842,20	€ 106.436,86	€ 30.410,53
raming:	Notariële akte & deelname in basisakte			€ 4.500,00	€ 4.500,00
	Water, elektriciteit en internet/telefoon			€ 4.000,00	€ 4.000,00
			<b>aankoopkosten</b>	<b>€ 128.335,80</b>	<b>€ 52.309,47</b>

## Totale aankoopsom inclusief aankoopkosten

	totaal 21% btw	totaal 6% btw
basis aankoopsom	€ 618.500,00	€ 618.500,00
aankoopkosten	€ 128.335,80	€ 52.309,47
<b>totale aankoopsom all-in</b>	<b>€ 746.835,80</b>	<b>€ 670.809,47</b>

## Rendementsberekening

Verwachte huurprijs	€ 1.475,00
<b>bruto rendement</b>	<b>2,64%</b>
<b>netto rendement</b>	<b>2,42%</b>

Het weergegeven rendement is berekend op de totaalprijs, inclusief alle kosten aan 6% btw. Om te kunnen kopen aan 6% BTW dient u het appartement gedurende minstens 15 jaar opeenvolgend te verhuren aan particuliere huurders die zich er telkens domiciliëren.



# Samenvatting lastenboek

## Constructie

---

### Gevels

De gevelmuren worden uitgevoerd met een roodbruin metselwerk, grijs plaatmateriaal en crepi, verwijzend naar de materialen in de omgeving. De buitenterrassen worden geïntegreerd in de gevel. Dit conform het beeldkwaliteitsplan, naar keuze van de architect.

### Buitenschrijnwerk

Alle ramen, dakvlakramen en toegangsdeuren van het gebouw worden uitgevoerd in isolerend aluminium buitenschrijnwerk en de dakvlakramen zijn aan de binnenkant afgewerkt met hout en geschilderd. De kleur van het schrijnwerk wordt bepaald door de architect.

De raamkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing, volgens de geldende EPB-voorschriften. In functie van de EPB-eisen zijn in enkele appartementen zonnecreëns en/of zonnewerende beglazing voorzien in basis. Op de gelijkvloerse verdieping is inbraakweerstand WK2 voorzien voor het buitenschrijnwerk.

Alle raamdorpels aan de buitengevel van de wooneenheden zijn ofwel in blauwe hardsteen, ofwel in aluminium voorzien.

### Terrassen en balkons

De bekleding van de terrassen op de gelijkvloerse verdieping worden uitgevoerd met klinkers naar keuze van de architect en/of landschapsarchitect. De balkons

op de verdiepingen en dakterrassen worden voorzien in keramische tegels. De terrassen en balkons van de woonunits zijn duidelijk afgebakend ten opzichte van elkaar door middel van een scherm, volgens keuze van de architect.

### Daken

De platte daken zullen de nodige helling hebben om een goede afvoer van hemelwater mogelijk te maken. De daken worden voorzien van thermische dakisolatie waarop de dakdichting wordt aangebracht.

## Wooneenheden

---

### Deuren

De ingang deur van iedere woonunit is brandwerend volgens de norm. Op de deuren zit een meerpuntssluiting die de deur over de volledige hoogte afsluit. De deuren hebben een inbraakweerstand WK2. De deurbladen zijn voorzien in witte laminaat. De omlijstingen worden langs de zijde van de gemene delen geschilderd.

De binnendeuren zijn "vlakke schilderdeuren" met een kern in tubespaanplaat en bekleed met hardboard panelen. Ze zijn geplaatst met een omlijsting in hout of MDF (te schilderen door koper). Voor het deurbeslag, scharnieren en kruk is een aankoopbedrag voorzien van €25/stuk (excl. plaatsing en BTW).



## Vloeren

De vloerbekleding zal door de koper gekozen worden in een erkende toonzaal, aangeduid door de ontwikkelaar.

In de (nacht)hallen, leefruimtes en slaapkamers wordt een meerlagig parket met een handelswaarde van 64,95 EUR/m<sup>2</sup> excl. BTW en plaatsing voorzien. In sommige gelijkvloerse wooneenheden wordt voor de inkomhal gekozen voor keramische tegels (afmetingen 60x60cm) met een handelswaarde van 39,99 EUR/m<sup>2</sup> excl. BTW en plaatsing.

In de keukens wordt afhankelijk van de positionering t.o.v. de leefruimtes gekozen voor een meerlagige parket met een handelswaarde van 64,95 EUR/m<sup>2</sup> excl. BTW en plaatsing, of voor een keramische tegel (afmetingen 60x60cm) met een handelswaarde van 39,99 EUR/m<sup>2</sup> excl. BTW en plaatsing.

In (was)bergingen, toiletten, bad- en douchekamers worden keramische tegels (afmetingen 60x60cm) met een handelswaarde van 39,99 EUR/m<sup>2</sup> excl. BTW en plaatsing voorzien.

## Muren

De wanden in gipsblokken of gelijkwaardig, het metselwerk in silicaatsteen of gelijkwaardig worden afgewerkt met een gladde dunpleister. Betonwanden worden gepleisterd. Alle muren van de bewoonbare lokalen worden "klaar voor de schilder" voorzien. De schilderwerken van de wooneenheden zijn niet voorzien in de aankooprijks.

Boven het werkblad van de keuken wordt een spatwand voorzien. Keramische wandtegels (formaat 60x60cm) met een handelswaarde van 39,99 EUR/m<sup>2</sup> excl. BTW en plaatsing worden in de badkamers en douchekamers voorzien rondom de douche (plaatsing recht).

## Verwarming en warm water

### Warmteproductie

Het project is aangesloten op het warmtenet van Luminus, waarbij restwarmte wordt gebruikt van de energieopwekking in Ham, door middel van warmtekrachtkoppeling (WKK) motoren en condenserende ketels.

In het gemeenschappelijke stooklokaal worden warmte-wisselaars geplaatst om het binnenkomende temperatuurregime om te zetten naar 70°C-50°C. Dit vormt het secundaire circuit, waarin warm water via een combilus systeem naar elke woonunit circuleert. Elke woonunit heeft een eigen etagestation voor verwarming en sanitair, met verbruik dat op afstand of lokaal kan worden afgelezen. Woongelegenheden met meerdere badkamers krijgen een aangepast etagestation voor extra comfort.

De penthouses zijn voorzien van een individuele warmtepomp lucht/-water voor de warmteopwekking van het appartement. Voor het aanmaken van sanitair warm water genieten de penthouses eveneens van de aansluiting op het warmtenet.

### Warmteverdeling

De verwarming van de woonunits gebeurt via vloerverwarming op warm water. Er zijn geen wandradiatoren nodig. Enkel in de badkamers en douchekamers worden handdoekdrogers voorzien op warm water voor extra comfort.

Koeling via vloerverwarming is niet mogelijk. De penthouses hebben de optie om een splitunit te voorzien, zodat ze actief kunnen koelen. Deze unit dient op het dak van het betreffende penthouse geplaatst te worden.

Elke woonunit is voorzien van een calorimeter voor de meting van het verbruik. Deze calorimeter staat op het etagestation, dat zich in de technische berging of achter de wc van iedere woonunit bevindt.



## Regenwater

De collectieve tuin wordt voorzien van aftappunten aangesloten op de hemelwaterput. Dit biedt de VME de mogelijkheid om eventueel een irrigatiesysteem te voorzien.

Iedere gelijkvloerse woonunit heeft een vorstbestendige buitenkraan op regenwater, ook hun toiletten zijn aangesloten op het gerecupereerde regenwater. De toiletten van de units op de hoek van blok D (d.i. G12, G22, G32 en G42) zijn tevens ook aangesloten op regenwater. Iedere penthouse heeft een vorstbestendige buitenkraan op stadswater.

## Elektriciteit

De installatie is individueel en omvat de plaatsing van alle aansluitingen, draden, schakelaars en stopcontacten. Het verdeelbord wordt uitgerust conform de geldende normeringen. Stroomaanvoer is voorzien voor alle lichtpunten van de privatieve delen en worden uitgerust met een lamphouder en lamp. De schakelaars en stopcontacten zijn van het merk «Niko» of gelijkwaardig, wit of ivoor van kleur.

Vóór de ingebruikname wordt de elektrische installatie van elk appartement door een erkende instelling gekeurd. Ééndraadschema en situatieschema zullen worden toegevoegd bij de keuringsvraag.

Ieder appartement is voorzien van minstens één buitenarmatuur aan het terras. Een buitenstopcontact is standaard voorzien voor de penthouses. De overige wooneenheden kunnen een buitenstopcontact in optie toevoegen.

## Elektrische wagen

In de parking worden kabelgoten of een canalissysteem voorzien zodat kopers de mogelijkheid hebben, mits een meerprijs, om een oplaadpunt voor de wagen toe te voegen aan hun parkeerplaats conform de reeds geplaatste voorzieningen.

## PV-panelen

Op het platte dak van de penthouses worden zonnepanelen voorzien. Deze worden gekoppeld aan de wooneenheden die volgens de EPB-studie nood hebben aan zonnepanelen.

## Uitrusting per woonunit

### Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen zullen door de koper gekozen worden in een erkende toonzaal, aangeduid door de ontwikkelaar. De plaats en het aantal toestellen zijn op het plan van het appartement aangeduid. De leverancier van de badkamer- en douchemeubelen voorziet een gedetailleerde beschrijving specifiek voor elk appartement.

### Keuken

De keuken zal door de koper gekozen worden in een erkende toonzaal, aangeduid door de ontwikkelaar. De keukens worden door een gespecialiseerde firma geïnstalleerd. De installatie omvat de levering en de plaatsing van een uitgeruste keuken, inclusief de volgende huishoudtoestellen:

- een koelkast;
- een inductiekookplaat met vlakke bediening;
- een gemotoriseerde afzuigkap met actieve koolstof-filter;
- een vaatwasmachine;
- een elektrische (combi-)oven;
- desgevallend een microgolf oven;
- een gootsteen;
- een verchromde mengkraan.



## Buitenaanleg

---

### Privatieve terrassen

De wooneenheden op de gelijkvloerse verdiepingen beschikken over het privaat genot van een ruim buiten-terras, uitgevoerd in klinkers. De wooneenheden op de verdiepingen beschikken telkens over het privaat genot van een ruim balkon afgewerkt met keramische tegels. De penthouses zijn voorzien van riante terrassen met tegels en grindzones.

### Collectieve tuin

De collectieve tuin wordt omarmd door het gebouw ABC en bestaat in hoofdzaak uit groene zones die met elkaar verbonden worden via wandelpaden. De landschapsarchitect kiest de materialen en beplanting die er aangelegd worden.

### Publiek park

Het publieke park wordt eigendom van Stad Gent en zal onderhouden worden door Stad Gent. In dit park is niet alleen groen aanwezig, maar zijn ook historische elementen terug te vinden van de voormalige fabriek op de site, als reliëf van de vroegere industriële activiteit op de site.

## Bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstallingen

---

In de kelders zijn individuele bergingen voorzien. Deze hebben telkens een deur met een slot en een verlichtingspunt met automatische detectie, aangesloten op de gemeenschappelijke teller. Parkeerplaatsen voor auto's zijn voorzien in de kelderverdieping. Ook zijn parkeerplaatsen voor motorfietsen voorzien. Aan de toegangshelling is een verhoogde zone voorzien waarlangs voetgangers en fietsers veilig de parking kunnen betreden of verlaten.

Er zijn gemeenschappelijke fietsenbergingen voorzien in de kelder van gebouw ABC en D. Voor gebouw ABC is eveneens een fietsenstalling voorzien in de collectieve tuin en op de hoek van gebouw BC. Ook voor gebouw D is een fietsenstalling voorzien op de hoek van gebouw BC.

## Kantoren

---

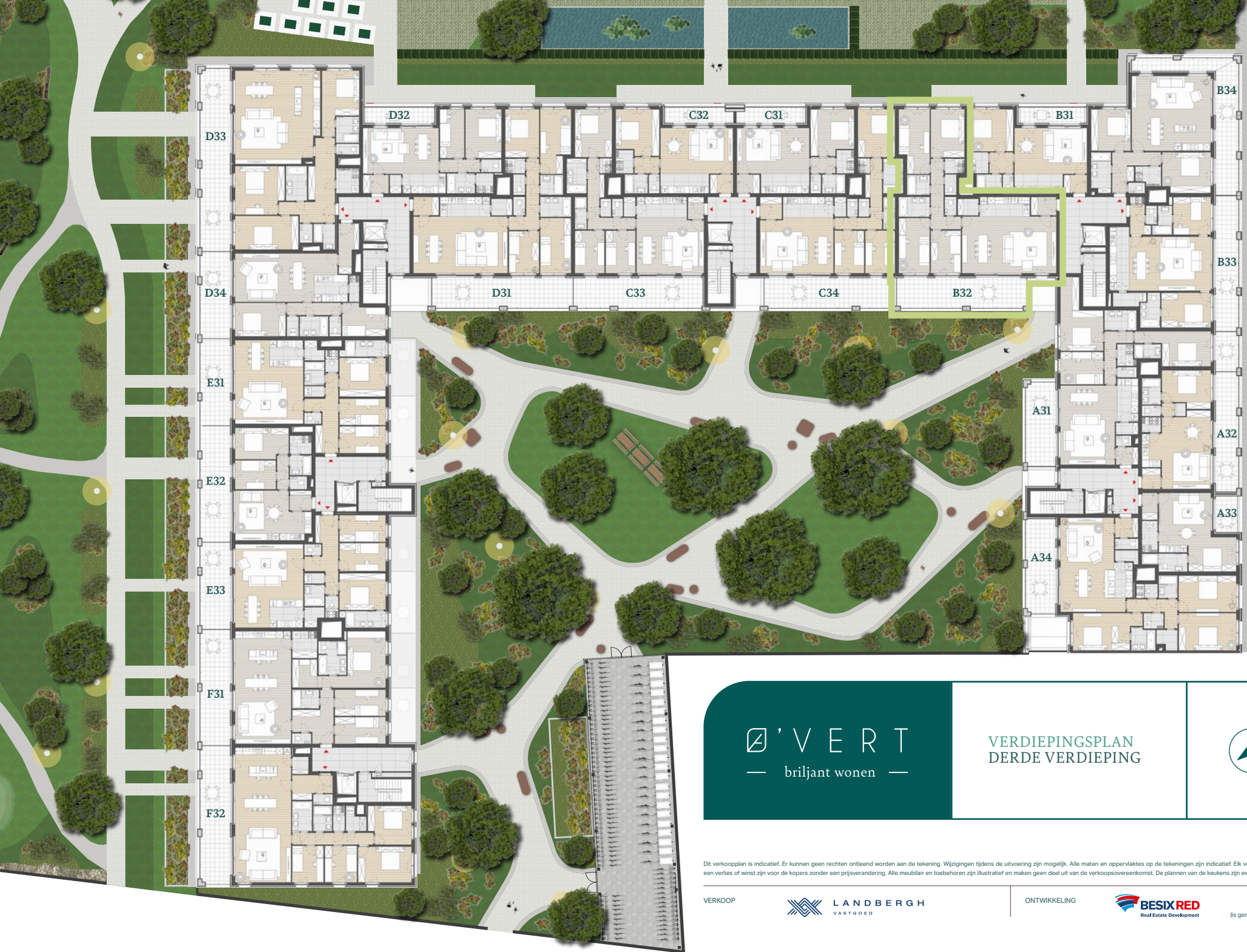
De kantoren worden casco opgeleverd, d.w.z. dat de chape en de akoestische isolatie zelf te voorzien zijn. Er zal een beperkt aantal afvoerpunten voor afvalwater, alsook een kanaal voor de ventilatie in de schachten zal voorzien worden. Deze kanalen voorzien een aanzuig bovendaks en een uitblaas via de kelder en zijn geschikt voor ventilatiesysteem D.

De casco afwerking laat de keuze aan de koper voor vloerafwerking, pleisterwerken en schilderwerken. Ook de verdere afwerking van het meubilair, verwarming of technieken worden door de koper voorzien. Er mag enkel hygiënische ventilatie worden aangesloten op het ventilatiesysteem, geen dampkappen. Indien de koper nadien een dampkap wil plaatsen, zal er gebruik gemaakt moeten worden van dampkappen met koolstoffilters.

De meeste kantoren hebben een directe toegang tot de circulatiekokers, waardoor de gebruikers ook langs hier naar de collectieve tuin en de ondergrondse parking kunnen gaan. Enkele kantoren zijn ook voorzien van private buitenruimtes.







'VERT  
— briljant wonen —

VERDIEPINGSPLAN  
DERDE VERDIEPING



Dit verkoopplan is indicatief. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de tekening. Wijzigingen tijdens de uitvoering zijn mogelijk. Alle maten en oppervlaktes op de tekeningen zijn indicatief. Elk verschil, in meer of min, zal een verlies of winst zijn voor de kopers zonder een prijsverandering. Alle meubilair en toebehoren zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoopsovereenkomst. De plannen van de keukens zijn eveneens louter informatief.

VERKOOP



ONTWIKKELING

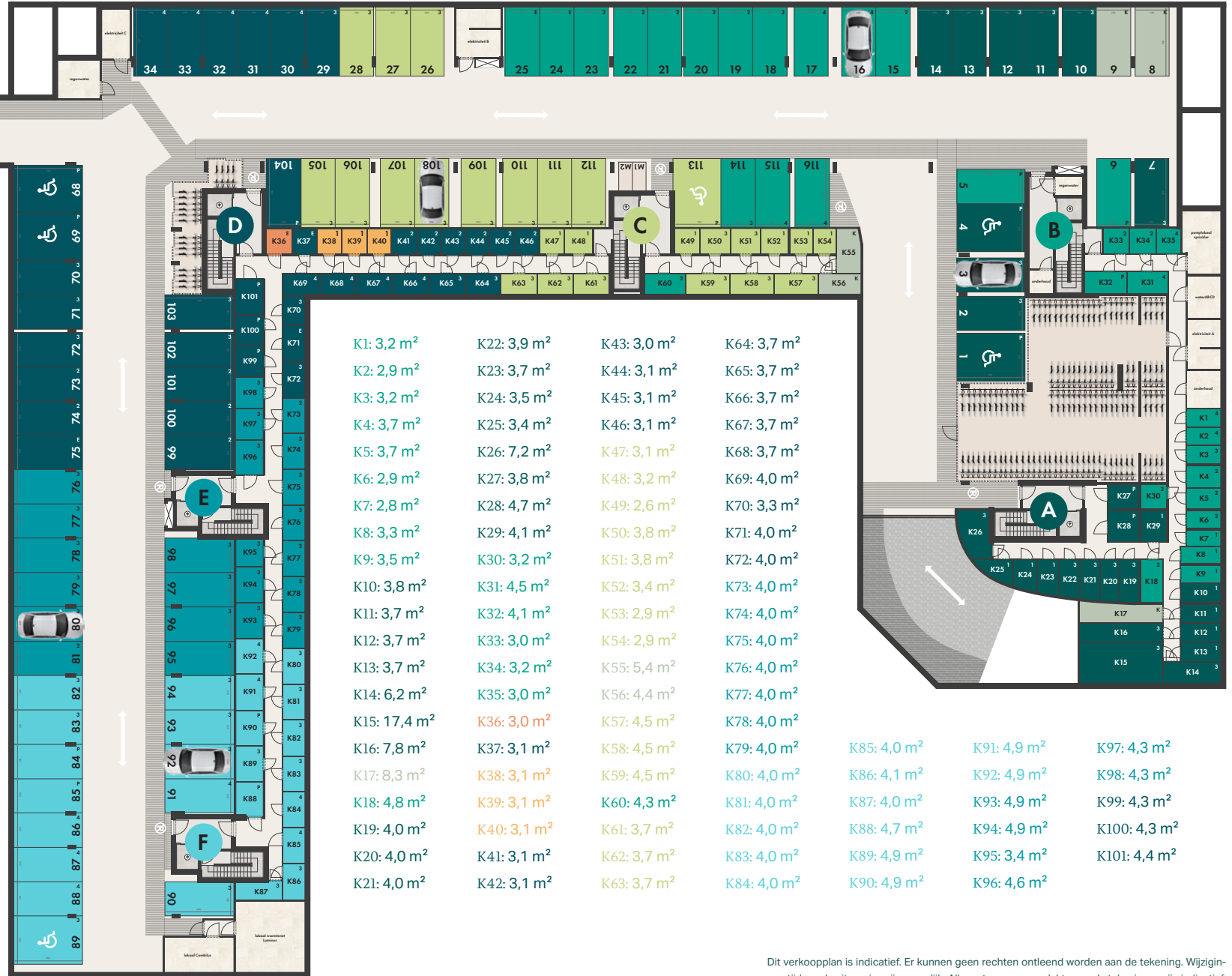


\* Bruto oppervlakten  
(is gemeten inclusief schachten)

VERDIEPINGSPLAN ABC  
ONDERGRONDS



- 1: studio of één-slaapkamer appartement
- 2: twee-slaapkamer appartement
- 3: drie-slaapkamer appartement
- 4: vier-slaapkamer appartement
- P: penthouse
- K: kantoor
- E: extra



Dit verkoopplan is indicatief. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de tekening. Wijzigingen tijdens de uitvoering zijn mogelijk. Alle maten en oppervlaktes op de tekeningen zijn indicatief. Elk verschil, in meer of min, zal een verlies of winst zijn voor de kopers zonder een prijsverandering.

Ø' V E R T  
— briljant wonen —



LANDBERGH  
VASTGOED