




BLOEI
GENT

Marjolein

APPARTEMENT 4.0.6

Raymonde de Larochelaan 1
9000 Gent

APPARTEMENT MET 3 SLAAPKAMERS EN RUIM TERRAS

Dit gelijkvloers appartement heeft een bewoonbare oppervlakte van 104 m² en een terras van 14 m². Met het uitzicht op het groene Vossenbos is dit de ideale ligging voor wie houdt van rust en natuur. Via de ruime inkomhal heeft u toegang tot een lichtrijke leefruimte met een open keuken en een eetplaats. Verder vindt u er drie slaapkamers, een praktische berging, een afzonderlijk toilet, een eerste badkamer voorzien van een inloepdouche en een lavabo, een tweede badkamer uitgerust met een ligbad, een tweede toilet en een dubbele lavabo. Ondergronds is er een private parkeerplaats voorzien met een handige berging voor extra comfort.

Het appartement bevindt zich in één van de zes kleinschalige gebouwen in de vooruitstrevende residentiële ontwikkeling Bloei, een nieuwbouwproject ingeplant in een groene omgeving tegen het Vossenbos en een nieuw park. De appartementen worden gekenmerkt door hun vooruitstrevende technieken met laag E-peil, hun concurrentieel prijsniveau en hun sterke ligging op 7 minuten fietsen van het station Gent-Sint-Pieters en op 5 minuten wandelen van de tramhalte lijn 1. De gebouwen omvatten een mix van zowel 1, 2 als 3 slaapkamers en werden getekend door ervaren architectenbureaus waarbij sterk werd ingezet op een doordachte indeling, een maximale lichtinval en ruime zonneterrassen. Bovendien is er voor ieder appartement een ondergrondse parkeerplaats voorzien, vlot bereikbaar via de lift, met voldoende vermogen om voor iedere wagen een elektrisch laadpunt te voorzien.

Bewoners van Bloei kunnen genieten van een hoog-efficiënte warmtepomp in combinatie met fotovoltaïsche panelen, akoestische en thermische isolatie, resulterend in een E-peil lager dan E30, wat tal van voordelen biedt voor zowel uw maandelijkse energiefactuur als uw persoonlijk comfort. Vloerverwarming is er de standaard voor een optimaal ruimtegebruik. De afwerking van uw appartement kan op maat gekozen worden bij een selectie van vakbekwame leveranciers voor de keuken, sanitaire toestellen en vloerbekleding.



TOTALE AANKOOPPRIJS

Basis aankoopsom

		grondwaarde	constructiewaarde	totaal
appartement	4.0.6	€ 87.500,00	€ 262.500,00	€ 350.000,00
parking		€ 8.125,00	€ 24.375,00	€ 32.500,00
			basis aankoopsom	€ 382.500,00

Aankoopkosten

	tarief	basis	basisbedrag	totaal
registratierechten:	12%	grondwaarde	€ 95.625,00	€ 11.475,00
BTW:	21%	constructiewaarde	€ 286.875,00	€ 60.243,75
raming:	Notariële akte & deelname in basisakte			€ 4.500,00
	Water, elektriciteit en internet/telefonie			€ 4.000,00
			aankoopkosten	€ 80.218,75

Totale aankoopsom inclusief aankoopkosten

	21% BTW totaal
basis aankoopsom	€ 382.500,00
aankoopkosten	€ 80.218,75
totale aankoopsom all-in	€ 462.718,75



SAMENVATTING LASTENBOEK

WANDEN

Alle wanden in het appartement worden gepleisterd, uitgezonderd de wanden in gipsblokken of gipskarton. De wanden in gipsblokken worden voorzien van een microfilm van het afwerkingsplamuur, bij de wanden in gipskarton worden de voegen vakkundig afgestroken.

De voorziene muurbekleding bestaat uit faïencetegels met een handelswaarde van 30€/m² (geleverd, excl. BTW).

De faïencetegels worden gekozen bij een door de promotor gekozen leverancier uit een door hem zorgvuldig geselecteerd gamma van verschillende kleuren en afmetingen (oa. 20/40, 30/60).

De tegels worden geplaatst in badkamers ter hoogte van de bad- of douchenis tot hoogte 2.20m. Voor appartementen met 2 badkamers wordt er boven het bad een strook wandtegels voorzien van 30cm.

Daar waar de faïence vanaf de betegelde vloer vertrekt, worden geen plinten geplaatst. De voegen worden uitgevoerd in standaard grijs.

Achter de wandtegels in de bad- of douchenis wordt een waterdichting aangebracht dmv cementpleister, een waterdichte mat of gelijkwaardig.

Alle prijzen zijn exclusief btw en exclusief standaard plaatsing die door ons wordt uitgevoerd en inbegrepen is in de verkoopprijs.

Als standaard voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels op een vlakke ondergrond voorzien in eenvoudig dambordpatroon. Voor het plaatsen van natuursteen, diagonaal plaatsen

of andere specifieke eisen (vb. kleinere of grotere formaten) alsook het plaatsen van friezen geldt een meerprijs.

VLOEREN

Bevloering met keramische vloeren, recht geplaatst, met een handelswaarde van 36€/m² (geleverd, excl. BTW).

De vloertegels worden gekozen uit een door de promotor geselecteerd gamma met verschillende kleuren en afmetingen (oa. 30/30cm, 40/40cm, 45/45cm) die bij de leverancier aanwezig zijn. De eventuele keramische plinten worden uitgevoerd in dezelfde tegel als de vloer.

De vloeren zijn voorzien in de keuken, het toilet, de badkamer en/of douchekamer en de berging. Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder een ligbad en/of douche niet. In deze ruimtes zijn plinten in mdf voorzien, behalve waar faïence is geplaatst (badkamer en eventuele douchekamer) en onder de keukenkasten. De voegen worden uitgevoerd in standaard grijs.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Onder alle vloeren (exclusief garage en private kelderberging) is contactgeluidsisolatie voorzien onder de cementgebonden dekvloer. Overgangen tussen vloeren worden gerealiseerd met stopprofielen.

Parketvloeren bestaande uit een samengesteld parket met massieve toplaag in eik, met een handelswaarde van 42€/m² (geleverd, excl. BTW)

De parketvloer is voorzien in alle overige ruimtes (leefruimte, slaapkamers, inkomhal,...). De parketvloer is door de promotor geselecteerd en wordt duurzaam afgewerkt.

De parketvloer wordt afgewerkt met schilderplinten in mdf.

In optie kan, onder voorbehoud van technische goedkeuring, worden gekozen voor natuursteen of niet geselecteerde tegels en/of parketvloeren van dezelfde leveranciers. De eventuele meerprijs zal dan volgens een opgestelde verrekening aan de koper worden doorgerekend.

Alle prijzen zijn exclusief btw en exclusief standaard plaatsing die door ons wordt uitgevoerd en inbegrepen is in de verkoopprijs. Als basis voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels en parket op een vlakke ondergrond voorzien.

BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de appartementen zijn standaard voorzien van een brandvertragende deur EI30 teneinde de verspreiding van brand zoveel mogelijk tegen te gaan. De deur is voorzien van een driepuntsluiting en veiligheidsslot. Houten omlijsting en binnenbekleding volgens de richtlijnen van de producent. Kruk aan de binnenzijde in overeenstemming met de binnendeuren, buitenzijde voorzien van vaste kruk. De toegangsdeuren die behoren tot het buitenschrijnwerk zijn opgebouwd en afgewerkt volgens de keuze van de architect en het voorziene ontwerp van de gevel.

De binnendeuren van de appartementen en de ondergrondse bergingen zijn vlakke, scharnierende schilderdeuren. Het deurblad is van het type tubespaan en is ingewerkt in een houten deurkader.

De deuren zijn voorzien van een standaard inox kruk of gelijkwaardig. De deur van de badkamer en het toilet is afsluitbaar. De deur van de ondergrondse berging kan worden afgesloten met een private sleutel.

Het aantal deuren en de draairichting is aange-

duid op de verkoopplannen. Andere deurtypes kunnen tegen meerprijs bij de door de promotor aangeduide leverancier gekozen worden.

KEUKEN

De keuze van keukenmeubilair en toestellen dient te geschieden bij de door de promotor aangeduide leverancier(s).

De keuken maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de leverancier en naar wensen van de klant.

Volgende apparaten worden minimaal voorzien: inox spoeltafel en ééngreepsmengkraan, een ingebouwde vaatmachine, een kookplaat, een inbouwoven, een koelkast, een dampkap met recirculatie.

De aankoopwaarde (inclusief toestellen en plaatsing, exclusief btw) is voor dit appartement **9.000 euro**.

DE SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de distributie maatschappij en de vigerende Belgische wetgeving.

Alle aanvoerleidingen en stijgleidingen zijn uitgevoerd in kunststof of kwalitatief gelijkwaardige materialen.

De afvoerbuizen en valbuizen worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd.

Minimale installatie per appartement:

Voor de afvoerleidingen:

- Toilet: Hangtoilet en handwasbakje
- Badkamer (s): Douche en/of bad, badkamermeubel
- Berging: Wasmachine, ventilatie-unit en

droogkast met condensatiesysteem

- Keuken: Spoeltafel en vaatwasmachine

Voor de koud- en warm waterleidingen:

- Toilet: Koud water voor toilet en handwasbakje
- Badkamer (s): Koud en warm water voor douche en/of bad, badkamermeubel
- Berging: Koud water voor C.V. en wasmachine
- Keuken: Koud en warm water voor spoeltafel, koud water voor de vaatwasmachine

De werken omvatten de levering en de plaatsing van alle leidingen en worden uitgevoerd volgens de vigerende regelgevingen.

De collector wordt in opbouw geplaatst in de technische berging.

Indien toestellen verplaatst, bij gevraagd of weggelaten worden, wordt er een verrekening gemaakt gebaseerd op de noodzakelijke bijkomende werken en installaties.

DE SANITAIRE TOESTELLEN

De individuele uitrusting kan gekozen worden bij een gespecialiseerde leverancier aangeduid door de promotor voor een totale aankoopwaarde variërend naargelang het type appartement: De voorziene handelswaarde voor dit appartement is **5.200 euro** (exclusief plaatsing, exclusief btw).

Afhankelijk van de ruimte zijn volgende toestellen voorzien:

- Badkamer: bad en/of douche met verlaagde douchebak (inloopdouches zonder bak zijn niet mogelijk), meubel met enkele of dubbele lavabo, mengkranen, handsproeiers, douchewand/deur, handdoekradiator
- Wc: hangtoilet, handwasbakje met kraan
- Douchekamer: douche met verlaagde douchebak en meubel met lavabo en mengkraan

De basisoffertes per type appartement zullen worden beschikbaar gesteld bij de leverancier en kunnen in overleg met de promotor worden opgevraagd. Hierbij is een duidelijke informatiebrochure voorzien met een gedetailleerde beschrijving van de aangeboden toestellen.

Indien de door de koper gekozen toestellen niet overeenkomen met het voorziene pakket en de totaalprijs het voorziene budget overschrijdt, zal dit aan de hand van een verrekening worden doorgerekend naar de koper.

De aansluiting voor de toestellen is inbegrepen. Wanneer de koper bijkomende of andere toestellen wenst dan op de plannen vermeld, of toestellen verplaatst, kan voor de plaatsing een bijkomende offerte worden opgemaakt, indien deze keuze meer leiding- en/of aansluitwerk vraagt.

ELEKTRICITEIT

De installatie voldoet aan de technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van de distributie maatschappij.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, ... zijn uit kunststof, merk Bticino, Niko of gelijkwaardig volgens keuze van de architect.

De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen. Omwille van de uniformiteit is de armatuur van de eventuele terrasverlichting en de private kelderberging inbegrepen. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroomschakelaar en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de garages, de technische berging in het appartement en de private kelderbergingen, waar ze in opbouw zijn. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

De tellers worden onder gebracht in de gemeenschappelijke tellerruimte. Van daaruit wordt een voedingskabel getrokken naar de appartementen, waar het verdeelbord wordt geplaatst. In dit bord zitten alle beveiligingen en automaten die de verschillende stroomkringen voeden.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, ... zijn uit kunststof, merk Bticino, Niko of gelijkwaardig volgens keuze van de architect.

Toegangscontrole (videfoon- en belinstallatie)

Elk appartement is voorzien van een videfoon installatie waarvan de camera en belknoppen zijn opgesteld in de gelijkvloerse inkomhal van het gebouw.

Ook is elke private inkomdeur voorzien van een individuele deurbel.

Voorzieningen voor data/telefoon/TV:

In elk appartement is in basis een aansluiting voor data, telefoon en TV voorzien.

Voorzieningen in appartementen:

Minimaal is (in zoverre deze plaatsen voorkomen in het appartement) het volgende voorzien:

INKOM

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 autonome rookmelder

WC

- 1 lichtpunt

LIVING/LEEFRUIMTE

- 2 lichtpunten
- 5 stopcontacten
- 1 aansluiting voor radio- en teledistributie (COAX en UTP – bekabeling)
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 videfoon

KEUKEN

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten op het werkblad
- 1 voeding voor oven/kookplaat
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact vaatwasser

NACHTHAL

- 1 lichtpunt

GROTE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt
- 5 stopcontacten
- 1 aansluiting voor radio- en teledistributie (COAX en UTP – bekabeling)
- 1 RJ45 aansluitingen

KLEINE SLAAPKAMER(S)

- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 dubbel RJ45 aansluiting

BADKAMER

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact naast lavabomeubel
- 1 lichtschakelaar met lichtpunt aan het lavabomeubel

DOUCHEKAMER

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontacten
- 1 lichtschakelaar met lichtpunt aan het lavabomeubel

BERGING

- 1 lichtpunt
- 5 stopcontacten
- 1 voeding voor de ventilatie unit

PRIVATE KELDERBERGING

- 1 lichtpunt

MECHANISCHE VENTILATIE

De ventilatie wordt voorzien door een individuele ventilatie-unit – type balansventilatiesysteem D.

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen welke ervoor zorgen dat het gebouw op een goede en juiste manier wordt voorzien van verse lucht en waarbij de afvoer van vuile lucht wordt gegarandeerd.

De toevoer van de verse lucht gebeurt in de droge ruimten.

De ventilatiemonden worden voorzien volgens noodzaak in elke ruimte en afgewerkt met ventielen in witte kunststof.

Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

VERWARMING

De verwarmingsinstallatie is gepercipieerd per drie gebouwen waarbij de warmteopwekking en sturing verzameld zit onder gebouw Steenanjer voor de gebouwen Marjolein, Steenanjer en Morgenster. De warmteopwekking voor deze verwarmingsinstallatie gebeurt door middel van warmtepompen en is volledig vrij van fossiele brandstoffen.

Voor de verdeling en opmeting van de gewenste warmte is elk appartement voorzien van een kwalitatieve satelliet-unit uitgerust met een elektronische warmtemeter (calorimeter). Deze unit is gekend voor zijn energiezuinig karakter en voorziet enerzijds het warm water voor de verwarming.

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming in alle ruimtes, met uitzondering van de berging, de hal/gang en het toilet.

Bij een buitentemperatuur van -10°C worden volgende binnenwaarden gegarandeerd:

- Living, keuken en bureau 21°C
- Badkamer / douchekamer 24°C
- Slaapkamers 18°C

De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat, met instelbare klok voor dag- en nachtregeling.

Warm water:

Warm water wordt individueel per entiteit geproduceerd door een elektrische boiler met aangepaste inhoud per type appartement.

Koud water:

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig per appartement.

ZONNEPANELEN

Er is voor dit appartementsgebouw gekozen voor hernieuwbare energie onder de vorm van PV panelen.

Hiermee behaalt het appartement een E-peil E30 dat voldoet aan de norm EPB. Deze is gebaseerd op de EPB voorberekening. Afhankelijk van de definitieve berekening kan het E-peil nog wijzigen.

EPB

Het ontwerp van het gebouw respecteert de bestaande energieprestatieregelgeving en de opgelegde verwachtingen uit de bouwvergunning.

Het toepassen van een degelijke isolatie in combinatie met verschillende energiebesparende maatregelen en een doordachte architectuur hebben ervoor gezorgd dat het gebouw ruim voldoet aan de verwachting. Alle appartementen kennen immers een S-peil van maximum 31 en een E-peil van maximum E 30.

GEVEL

De gevels van het hoofdvolume worden uitgevoerd in sierpleister of gelijkwaardige uitstraling in combinatie met accenten in gevelsteenbekleding of gelijkwaardige uitstraling.

ISOLATIE

“Met het oog op de EPB-regelgeving is gestreefd naar een compact, beschermd volume.

Het beschermd (geïsoleerd) volume wordt volgens de geldende wetgeving geïsoleerd. Alle muren en daken worden thermisch geïsoleerd. De glasvlakken zijn voorzien van dubbele beglazing en zijn thermisch isolerend waar nodig.

Woningscheidende vloeren op de verdiepingen worden akoestisch geïsoleerd. Op de dragende betonvloeren wordt een isolerende uitvullingslaag aangebracht. Om contactgeluid via de vloeren te minimaliseren wordt op de isolerende uitvullingslaag een akoestische isolatiemat aangebracht vooraleer de gewapende afwerkingsschape wordt geplaatst.

Woningscheidende wanden worden voorzien van een akoestische wandisolatie.”

DAKEN

“De platte daken worden voorzien van isolatie conform de EPB-richtlijnen en een waterdichtingsmembraan. De dichting zal uitgevoerd worden met roofing, EPDM of gelijkwaardig. De gekozen werkwijze zal tevens ten allen tijde de correcte dampdichtheid garanderen.

De nodige aansluitingen in staal/aluminium, zink en/of lood zorgen voor een gegarandeerd waterdicht geheel.”

TERRASSEN

De terrassen zijn uitgevoerd in beton die, afhankelijk van de positie van het terras, bijkomend afgewerkt kunnen zijn met terrastegels op tegel-dragers, houten planken of gelijkwaardig door de architect bepaald. Rondom zijn de terrassen beveiligd met een aluminium of stalen borstwering of gelijkwaardig.

De terrassen op het gelijkvloers zijn voorzien van een verharding in beton, terrastegels, betonklinkers, houten planken of gelijkwaardig door de architect bepaald.

De nodige aansluitingen in staal/aluminium, zink en/of lood zorgen voor een gegarandeerd waterdicht geheel.

De borstweringen worden uitgevoerd in staal, aluminium, glas of gelijkwaardig volgens de plannen en de richtlijnen van de architect.

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk is een aluminium of kunststof (PVC) schrijnwerk met kwalitatieve afwerking en dubbele hoogrendementsbeglazing ($U_{g,max} = \text{minimum } 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$), volgens keuze van de architect. De draai- en schuifrichtingen zijn volgens plan van de architect. De oververhitting van de gebouwen wordt voorkomen door op de nodige gevels zonnwerend glas te gebruiken met een lagere zontoetredingsfactor.

De dorpels van de ramen worden uitgevoerd in aluminium, gemoffeld staal, zink blauwe hardsteen of zijn rechtstreeks gemonteerd op de opstanden van de geprefabriceerde terrassen overeenkomstig de technische noden en volgens keuze van de architect.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht af tegen de vaste kaders d.m.v. rondlopende dichtingstrips.

BEHANG EN SCHILDERWERKEN

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de statuten van mede-eigendom.

Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

PARKING

“Binnen het overkoepelend project Bloei is een half-ondergrondse parking voorzien met een ruim aantal staanplaatsen, fietsenstallingen en technische ruimtes. Deze parking bevindt zich onder de verschillende gebouwen en het dek

dat bovengronds de verbinding vormt tussen de gebouwen. Het gebruik van de parking voor de wagens wordt getypeerd door een aparte in- en uitrit waardoor een éénrichtingsverkeer wordt gecreëerd binnen de parking.

Voor fietsen is de parking toegankelijk aan de open achterzijde waar tevens verschillende gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien zijn ten behoeve van 566 fietsen. Deze fietsenstallingen worden ten dienste gesteld van de bewoners van alle appartementen binnen het project Bloei. Per appartement worden minimaal 2 plaatsen voor fietsen voorzien.

Met behulp van een lift of trap zal de parking voor de bewoners van de site vlot bereikbaar zijn.”

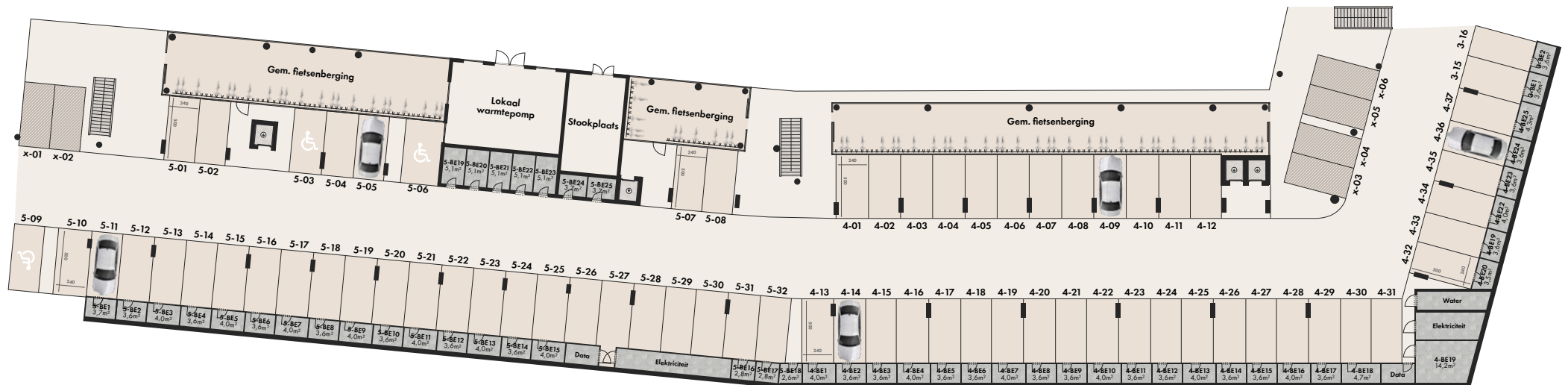
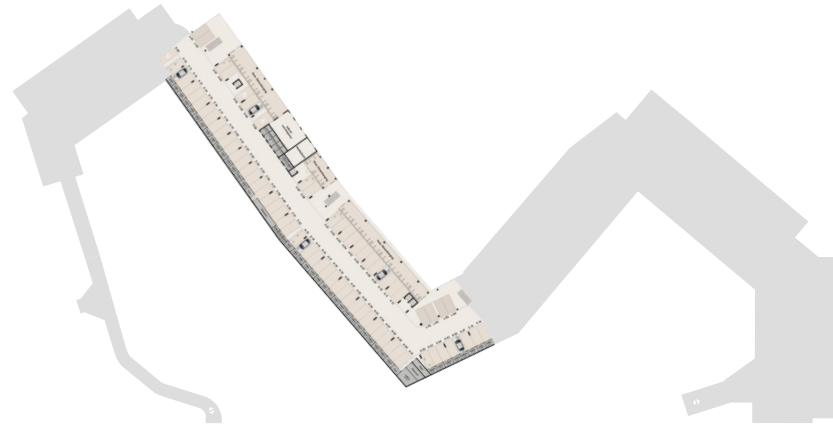




VERDIEPINGSPLAN

Ondergrondse verdieping

-1



VERDIEPINGSPLAN

Gelijkvloerse verdieping

+0

APPARTEMENT 4.0.3

Oppervlakte: 104 m²
Terras: 24 m²

APPARTEMENT 4.0.4

Oppervlakte: 76 m²
Terras: 12 m²

APPARTEMENT 4.0.5

Oppervlakte: 74 m²
Terras: 12 m²

APPARTEMENT 4.0.6

Oppervlakte: 104 m²
Terras: 14 m²

APPARTEMENT 4.0.1

Oppervlakte: 93 m²
Terras: 20 m²

APPARTEMENT 4.0.2

Oppervlakte: 91 m²
Terras: 20 m²







BLOEI

GENT



LANDBERGH

VASTGOED