

COMMERCIEEL LASTENBOEK

versie 10/08/2023

INOVA

"Verrassend en veelzijdig wonen in Eeklo"



Project: INOVA

Bouwplaats: Blommekens 69 - Stuifzandstraat 5
9900 Eeklo

Bouwpromotor: De Vlaeminck Bouw bv
Vliegplein 27
9991 Adegem

INHOUD

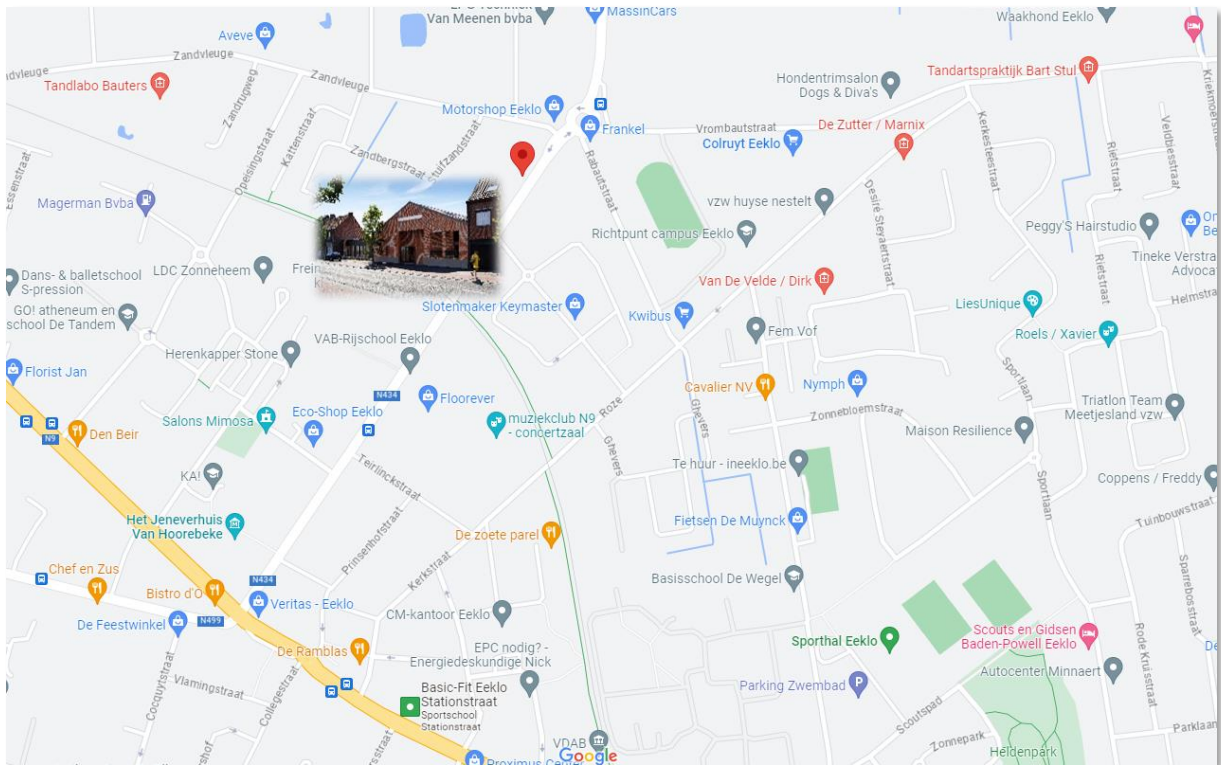
ALGEMENE VOORSTELLING.....	2
SITUERING.....	3
I Ligging.....	3
II Inplanting.....	4
SAMENSTELLING VAN HET PROJECT.....	6
VOORSTELLING WONINGEN.....	8
I Beelden.....	8
II Indeling.....	9
VOORSTELLING APPARTEMENTEN.....	13
I Beelden.....	13
II Indeling.....	14
COMMERCIELE INFORMATIE OVER HET LASTENBOEK.....	29
I Beschrijving dragende constructies.....	29
II Beschrijving woningen en appartementen.....	32
OPMERKINGEN.....	47
I Verkoopprijs.....	47
II Erelonen.....	47
III Aansluiting nutsleidingen en keuringen.....	47

ALGEMENE VOORSTELLING



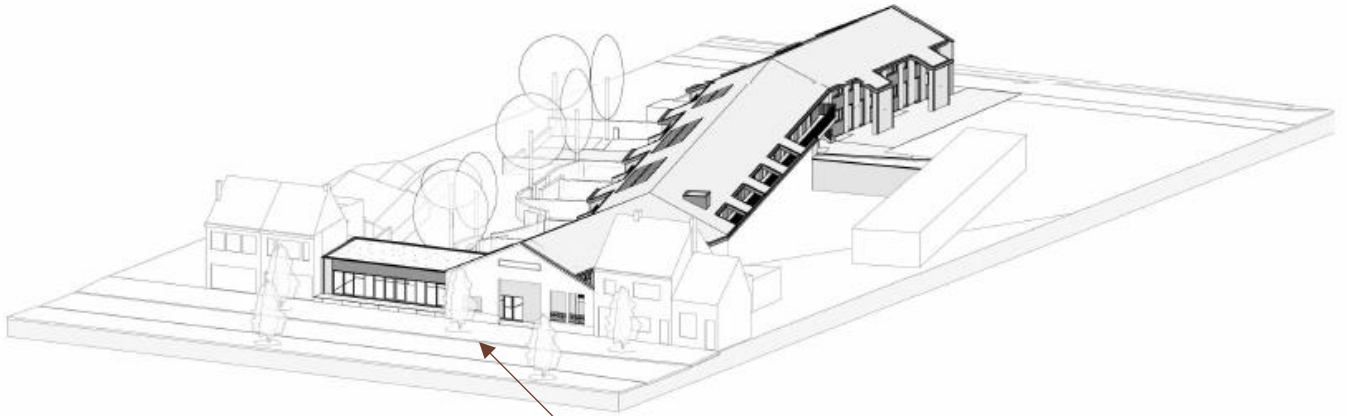
SITUERING

I Ligging



II Inplanting





SAMENSTELLING VAN HET PROJECT

De voormalige aardappelloodsen op het terrein werden gesloopt met uitzondering van de voorgevel, die een karakteristiek element vormt in het totaalproject.

Op het vrijgemaakte terrein werd een woongeheel opgetrokken dat 15 appartementen telt waarvan 6 op het gelijkvloers en 9 op de eerste verdieping, en 4 identieke woningen. Aan de straatzijde werd bovendien een kantoorruimte voorzien.

Gelijkvloers

Links van en gedeeltelijk achter de oorspronkelijke voorgevel situeert zich de **kantoorruimte** met vergaderzaal, sanitair blok en kitchenette.

Rechtsweg achter de voorgevel leidt een deels overdekt voet- en fietspad je langsheen de **appartementen** en huizen die ingeplant zijn in de lengte van het terrein. De appartementen zijn gelijkaardig qua indeling, met uitzondering van appartement 5, en bestaan uit de inkom, een leefruimte met open keuken, terras en berging, 2 slaapkamers en een badkamer met apart toilet.

Op het gelijkvloerse niveau situeren zich eveneens de **gemeenschappelijke praktische ruimtes** zoals fietsenstalling, technische lokalen en afvalberging.

Bewoners kunnen hun wagen parkeren op de deels overdekte private **parkeerplaatsen**, die toegankelijk is via de Stuifzandstraat. Alle parkeerplaatsen zullen toegang hebben tot elektrisch laden.

Bewoners van gelijkvloerse appartementen kunnen genieten in hun **privétuin** of in de achterliggende gemeenschappelijke **groenruimte** die voor alle bewoners toegankelijk is.

Eerste verdieping

De buitenlift of trappen brengen je naar de passerelle en de 9 **appartementen** op de eerste verdieping. Ook hier is de indeling vrijwel gelijk aan de eenheden op het gelijkvloers, met uitzondering van appartementen 7 en 13.

Onder het hellend dak van de appartementen op het eerste verdiep wordt er een praktische bergzolder voorzien.

Woningen

De 4 **woningen** bevinden zich dieper op het terrein, aan de zijde van de Stuifzandstraat.

Het **gelijkvloers** bestaat uit de inkom met gastentoilet die je naar de leefruimte met open keuken en berging brengt. De leefruimte kijkt uit op de privatieve tuin met terras.

De 2 slaapkamers, met ruimte voor een dressing in de grootste slaapkamer, bevinden zich op de **eerste verdieping** en worden gescheiden door de badkamer. Op de nachthal is eveneens het aparte toilet. Via het grote schuifraam van de lichtrijke master bedroom begeef je je naar een aangenaam en rustig terras.

Alle woningen omvatten eveneens een praktische **bergzolder** onder het hellend dak.

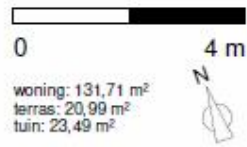
VOORSTELLING WONINGEN

I Beelden

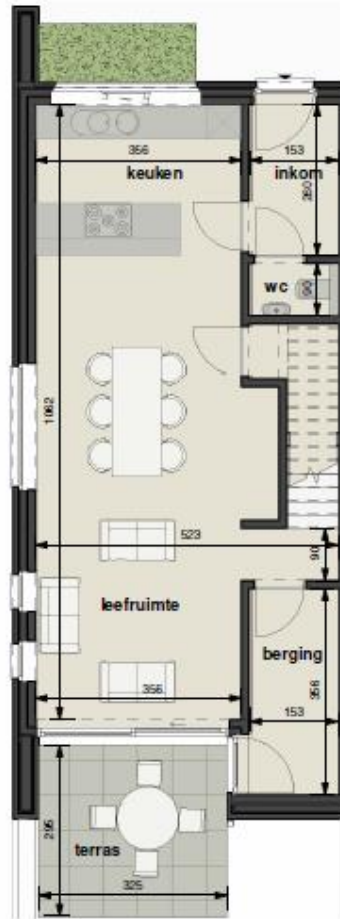


II Indeling

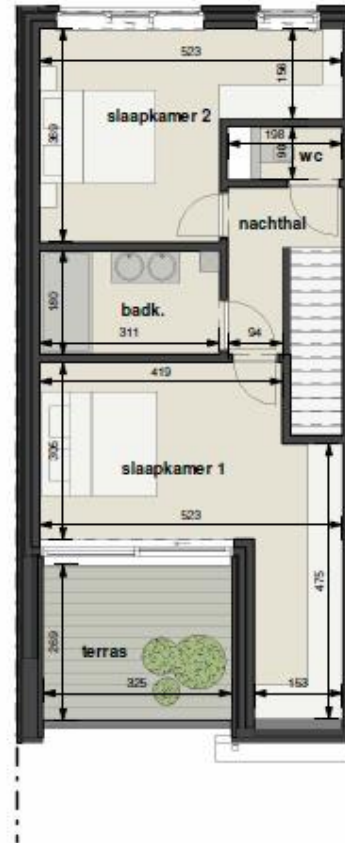
Blommekens woning 1



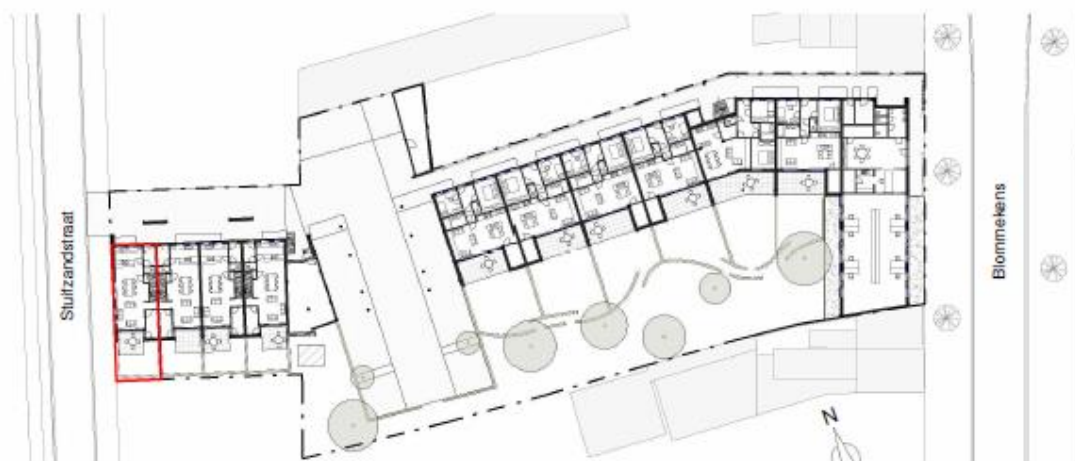
woning: 131,71 m²
terras: 20,99 m²
tuin: 23,49 m²



gelijkvloers



verdieping +1

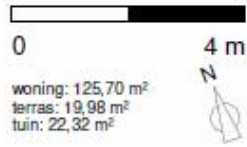


inplanting

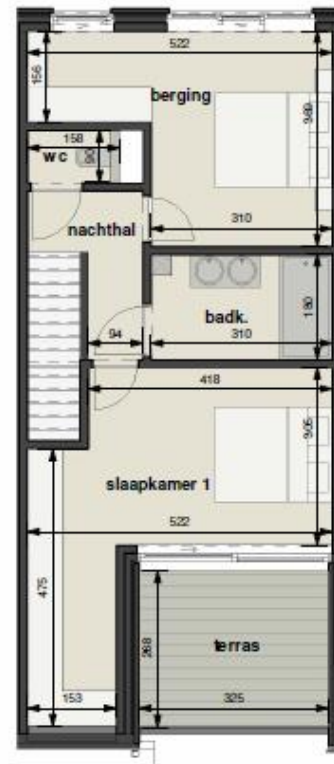


zijgevel zuid

Blommekens
woning 2




gelijkvloers




verdieping +1



Blommekens woning 3

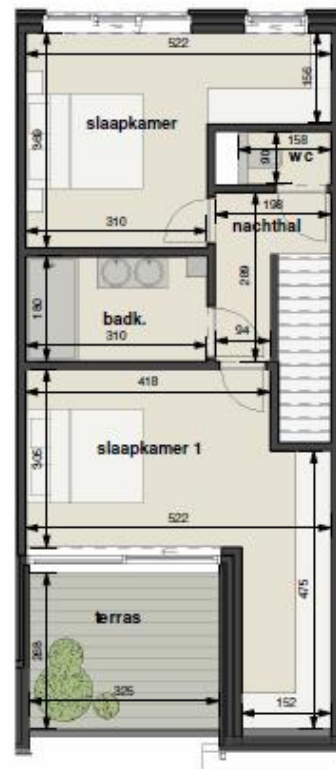
0  4 m

woning: 125,71 m²
terras: 19,98 m²
tuin: 22,35 m²





gelijkvloers



verdieping +1



Blommekens woning 4



woning: 127,36 m²
 terras: 18,98 m²
 tuin: 22,34 m²



gelijkvloers



verdieping +1



VOORSTELLING APPARTEMENTEN

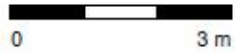
I Beelden



II Indeling

Blommekens App. 1

GELIJKVLOERS



appartement: 90,06 m²
terras: 19,96 m²
tuin: 65,80 m²

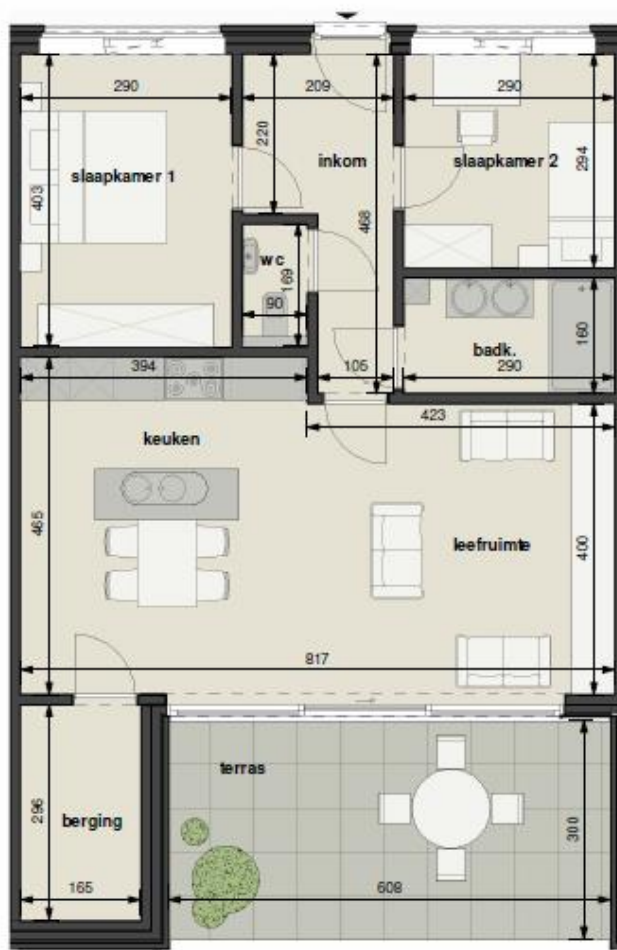


Blommekens App. 2

GELIJKVLOERS



appartement: 87,92 m²
terras: 19,24 m²
tuin: 70,84 m²

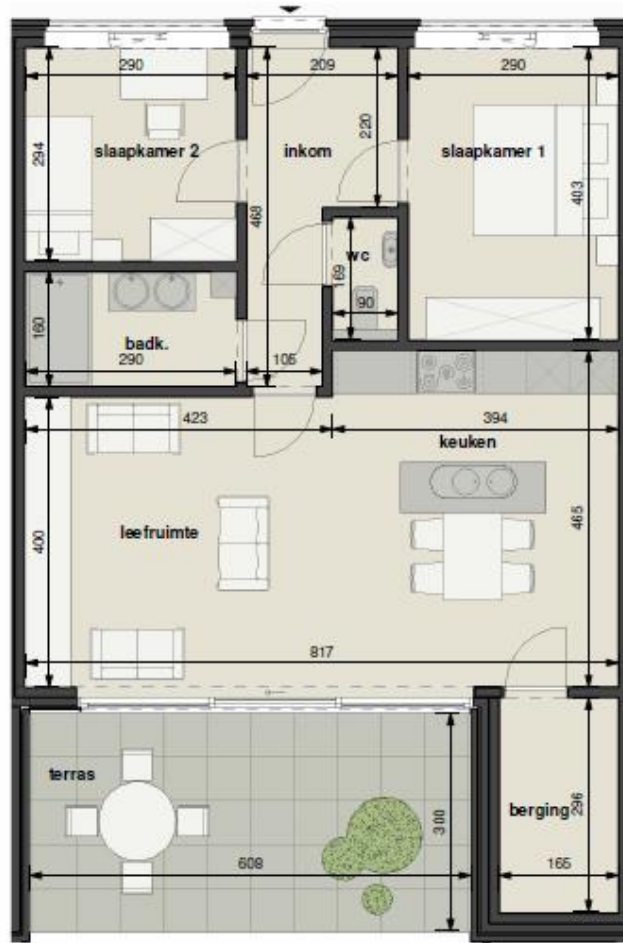


Blommekens App. 3

GELIJKVLOERS



appartement: 87,92 m²
terras: 19,24 m²
tuin: 59,50 m²

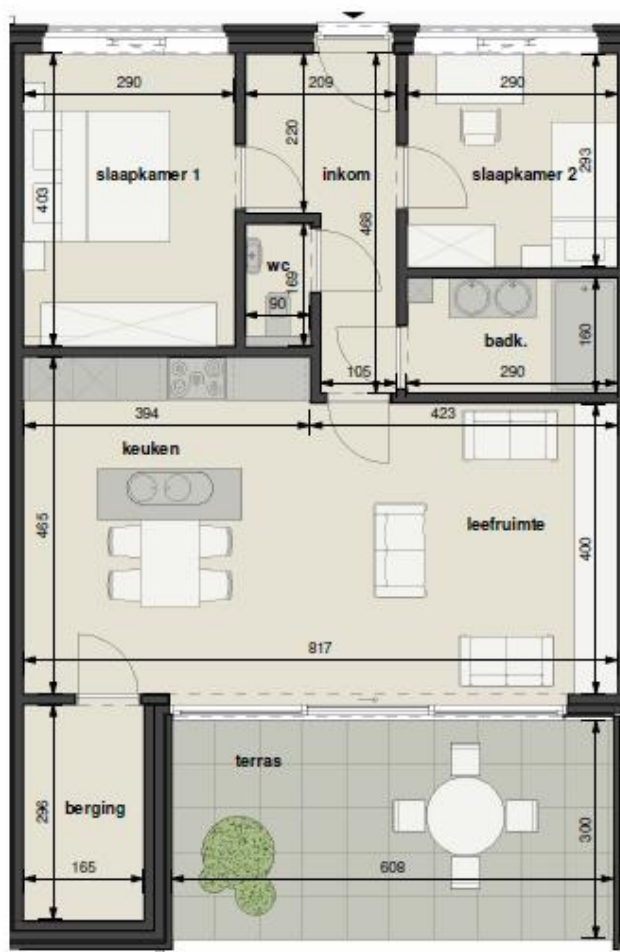


Blommekens App. 4

GELIJKVLOERS

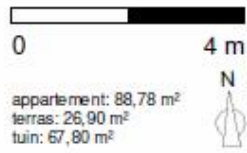


appartement: 87,92 m²
terras: 19,24 m²
tuin: 56,56 m²

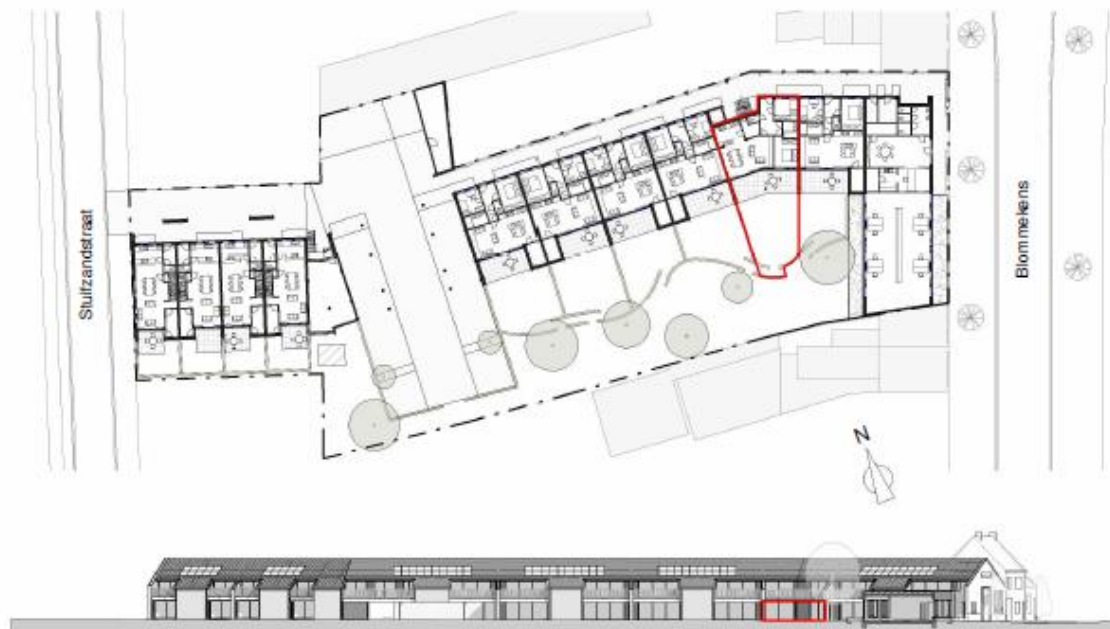


Blommekens
App. 5

GELIJKVLOERS



appartement: 88,78 m²
terras: 26,90 m²
tuin: 67,80 m²

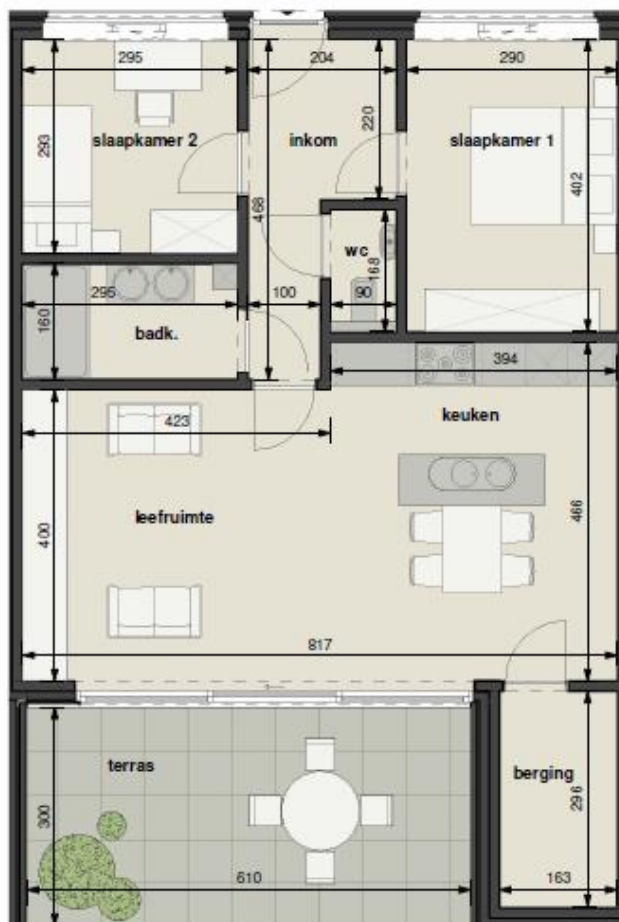


Blommekens App. 6

GELIJKVLOERS



appartement: 87,81 m²
terras: 19,31 m²
tuin: 43,52 m²



Blommekens App. 7

verdieping +1

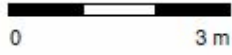


appartement: 132,32 m²
terras: 23,67 m²



Blommekens App. 8

VERDIEPING +1



appartement: 87,93 m²
terras: 16,44 m²



Blommekens App. 9

VERDIEPING +1

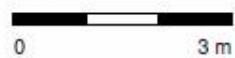


appartement: 87,92 m²
terras: 16,45 m²

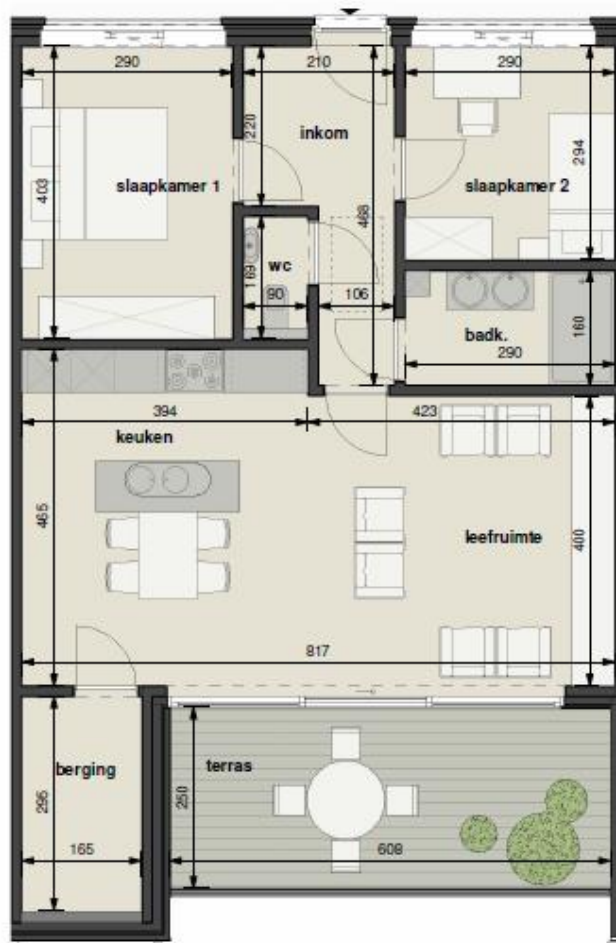


Blommekens App. 10

VERDIEPING +1

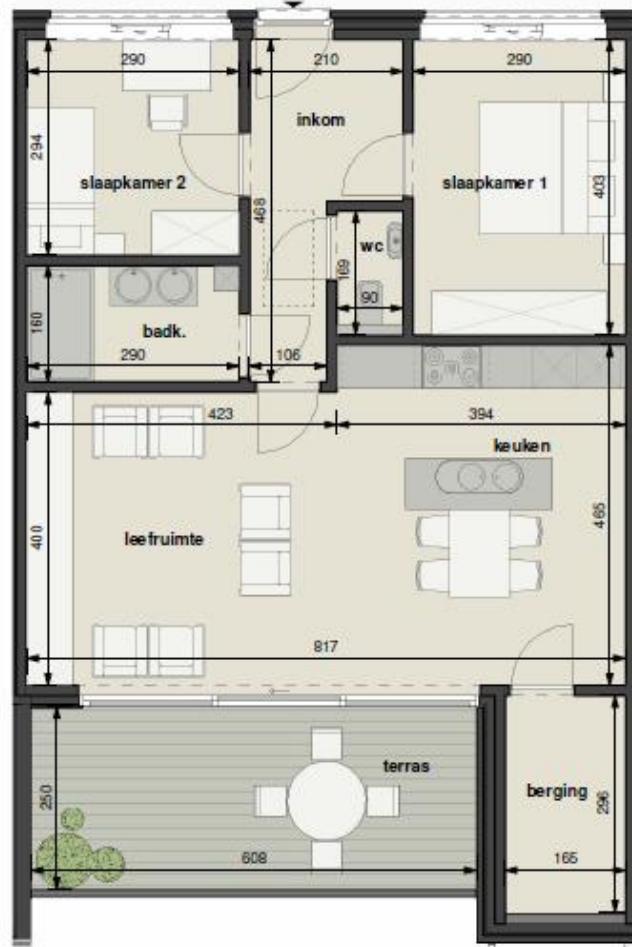


appartement: 87,92 m²
terras: 16,45 m²



Blommekens
App. 11

VERDIEPING +1



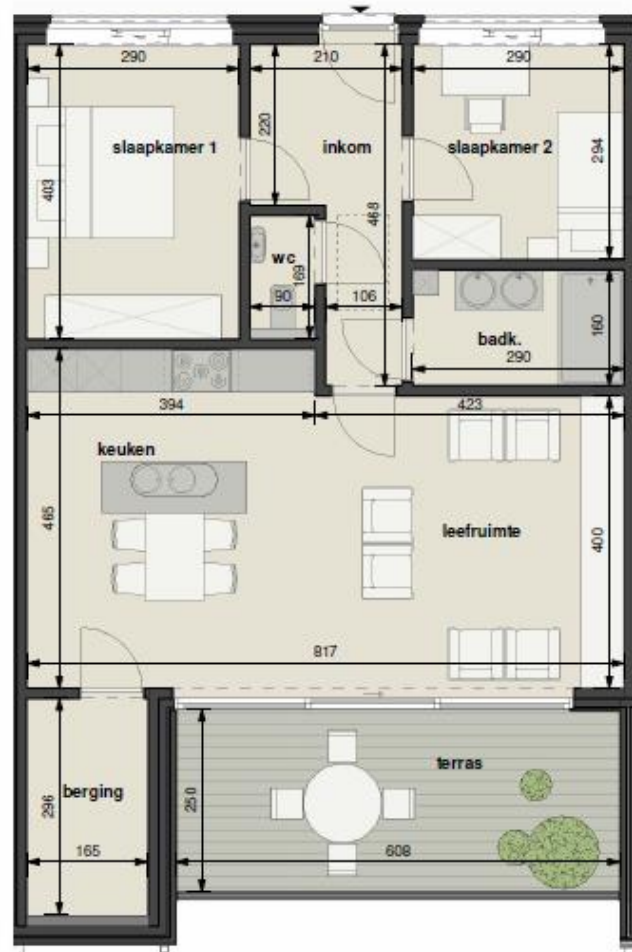
Blommekens App. 12

VERDIEPING +1



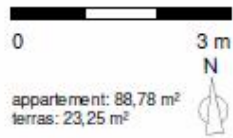
0 3 m
N

appartement: 88,05 m²
terras: 16,45 m²

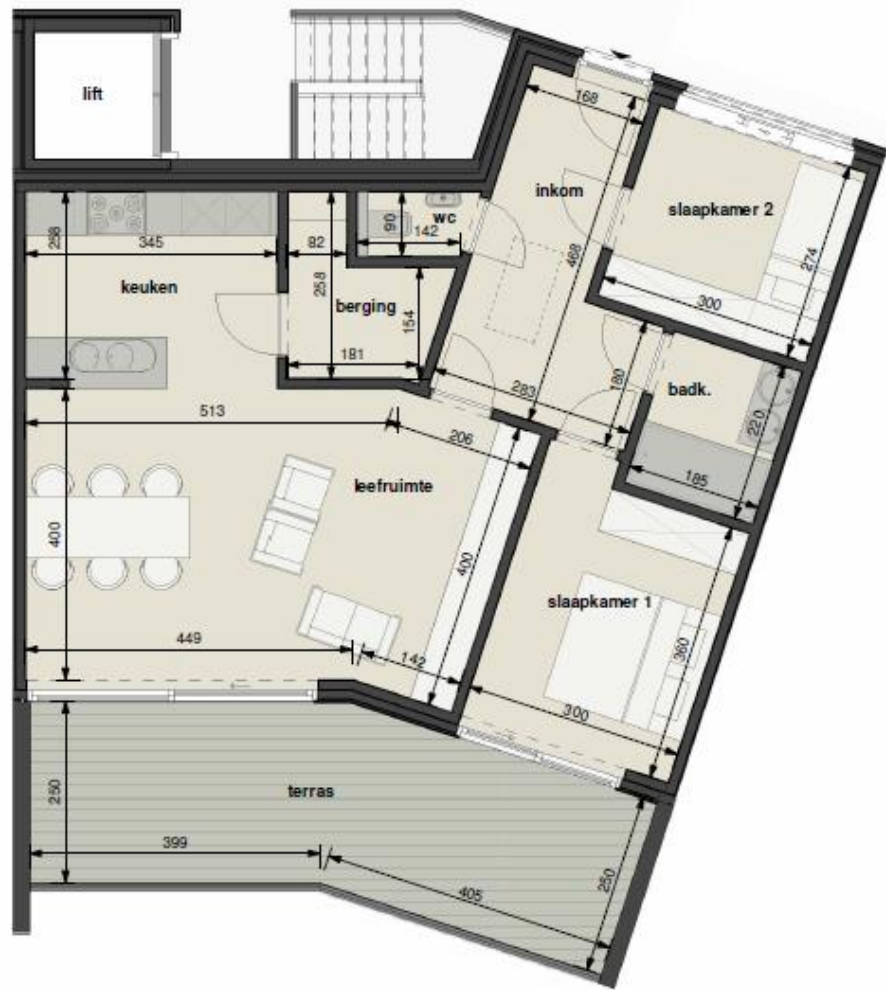


Blommekens
App. 13

VERDIEPING +1

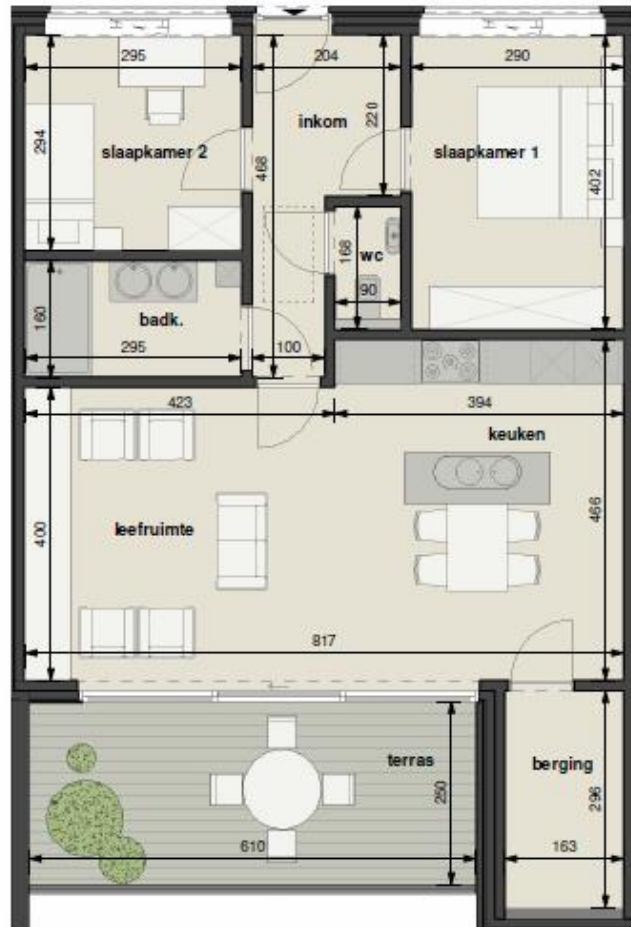


appartement: 88,78 m²
terras: 23,25 m²



Blommekens
App. 14

VERDIEPING +1

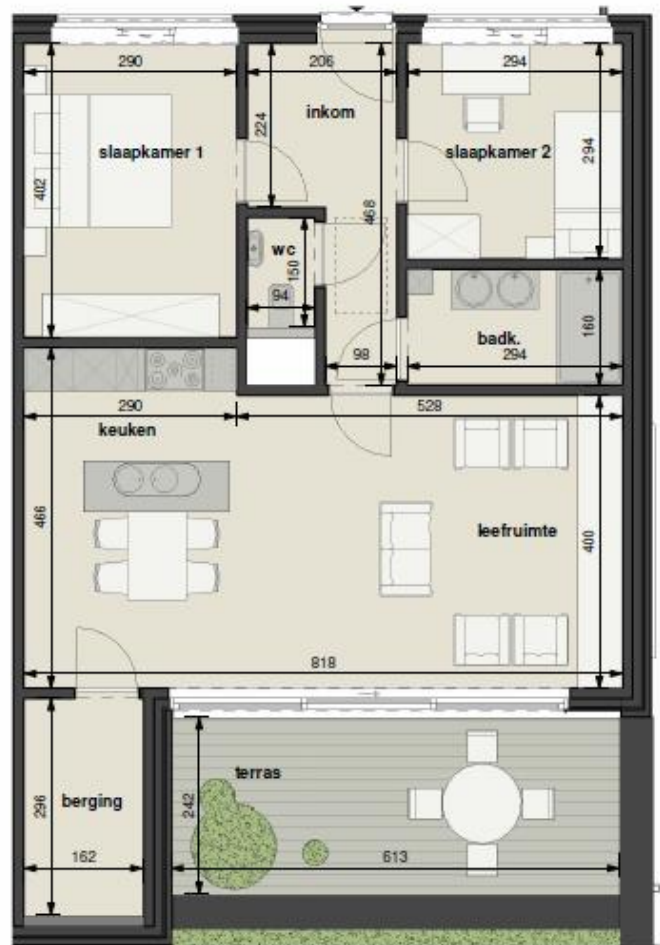


Blommekens
App. 15

VERDIEPING +1



appartement: 90,85 m²
terras: 18,68 m²



COMMERCIELE INFORMATIE OVER HET LASTENBOEK

I Beschrijving dragende constructies

1. Grondwerken

Alle nodige grondwerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de architectuurplannen worden uitgevoerd zoals een goede uitvoering van de werken vereist. Alle af te voeren grond wordt gestort op erkende stortplaatsen, dit volgens de geldende regelgeving betreffende "uitgegraven bodem". De grondwerken omvatten het bouwrijp maken van het terrein voor de start der werken evenals de aanzet van de funderingen en de werfafsluiting. Hierbij wordt verstaan zowel de afbraakwerken van de bestaande gebouwen, evenals het schoren van omliggende gebouwen en de voorlopige verdichtingswerken der gemene muren, de volledige werfinrichting evenals de voorlopige aansluiting op het water- en elektriciteitsnet, het nivelleren van het terrein, uitgraven der funderingen en rioleringen en de afvoer van alle overtollige gronden en puin.

2. Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid overeenkomstig de adviezen van de grondsonderingen en de stabiliteitsingenieur LIME bv. De stabiliteitsingenieur berekent de nodige stabiliteit en het draagvermogen en tekent vervolgens in detail de beton- en wapeningsplannen uit voor de uitvoerende aannemer. In casu worden de funderingen uitgevoerd als een algemene funderingsplaat in gewapend beton. Tijdens de uitvoering der funderingen worden eveneens de nodige verdichtingswerken ter voorkoming van opstijgend vocht, evenals de aarding voor de elektriciteit voorzien.

3. Putten en rioleringen

Deze worden uitgevoerd volgens de stedelijke of gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen zodat deze een normale afvoer van het afval- en regenwater verzekert. Deze buizen worden uitgevoerd in PE, PVC, gres en/of beton volgens de geldende voorschriften en volgens het inzicht van de ontwerper van deze infrastructuurwerken.

Er is bij elke woning een septische put voorzien van 2000l en een regenwaterput van 10.000l. Hergebruik van het regenwater is voorzien voor de toiletten, de wasmachine en de buitenkraan.

Verder wordt het regenwater opgevangen in nog 2 extra regenwaterputten:

- Een regenwaterput (20.000l) ter hoogte van de centrale parking: hergebruik regenwater voor het bevoeien van het overdekte groen in de wandelweg

en voor het poetsen van wagens en/of fietsen door middel van een vorstvrije buitenkraan.

- Een regenwaterput (20.000l) bij het kantoorgebouw: hergebruik voor de toiletten bij het kantoor.

4. Metselwerk

Het metselwerk wordt uitgevoerd naargelang zijn bestemming:

. Dragende snelbouwstenen van 14cm dikte worden voorzien als dragende muren in voor- en achtergevel, scheidings- en binnenmuren in de verschillende bouwlagen volgens de plannen.

. Snelbouwstenen van 9cm dikte voor alle niet-dragende wanden.

. Alle prefab- of ter plaatse gegoten betonlateien zijn voorzien aan de raam- en deuropeningen.

. Het parament van voor- , achter- en zijgevels worden conform de vermelding op de plannen uitgevoerd in ARTIZA Maaseiken Bont (Wienerberger).

5. Structuur in gewapend beton

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken, dragende wanden en eventueel andere bouwelementen (zoals terrassen) worden uitgevoerd in beton, conform de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit en voldoen aan de Europese en Belgische normen terzake.

Eventueel worden op voorschrift van het studiebureau stabiliteit ook staal en/of dragend metselwerk gebruikt. De dragende structuur wordt gedetailleerd op de stabiliteitsplannen van het gebouw. De aanduidingen van de dragende structuur op de architectuur- en verkoopplannen zijn aldus zuiver informatief.

6. Thermische en akoestische isolatie

De woningen en appartementen worden gebouwd volgens de BEN-principes (=Bijna Energie Neutraal) waardoor ze weinig energie verbruikt voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De weinige energie die wel nog nodig is om de nutsvoorzieningen te garanderen wordt gehaald uit groene energiebronnen.

Een BEN-woning heeft een E-peil van E30 of lager en voldoet aan EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat) voor thermische isolatie en netto-energiebehoefte voor verwarming, voor risico op oververhitting, voor ventilatie en voor een minimumaandeel hernieuwbare energie.

De belangrijkste voordelen zijn:

- Een hoger comfort door minder energieverlies
- Een lager bedrag op je energiefactuur
- Minder afhankelijkheid van fossiele brandstoffen

- Je werkt mee om klimaatverandering tegen te gaan
- De woning voldoet aan de BEN-norm die vanaf 2021 de standaard is

Een BEN-woning kost meer dan een gewone nieuwbouw maar de meerkost kan worden gecompenseerd door de onmiddellijke besparing op energiefacturen. Voor BEN-woningen ontvangt u een korting op de onroerende voorheffing (50[‰] voor een periode van 5 jaar) en sommige banken verlenen een extra voordelig BEN-krediet.

De gevelwanden worden uitgevoerd met PIR (polyisocyanuraat) of gelijkwaardig. De ontdubbelde woningscheidende wanden worden voorzien van minerale wol isolatie.

Voor wat betreft de lucht- en contactisolatie, is de akoestische norm voor woongebouwen tussen de wooneenheden boven en naast elkaar van toepassing, waarbij voldaan wordt aan minstens het Normaal Akoestisch Comfort volgens desbetreffende tabellen.

De volledige vloerafwerking wordt van de constructie gescheiden door een contactgeluidsisolatie die ook verticaal tot plinthoogte wordt opgetrokken. Zo wordt een “zwevende vloer” bekomen.

7. Hellend dak

De draagstructuur van het hellend dak is uitgevoerd in houten dakspanten. De dakopbouw zelf is traditioneel en bestaat van binnen uit een onderdak, panlatten en vezelcement leien type Cedral, Alterne of gelijkwaardig (kleur en type te bepalen door de architect).

8. Zink- en dakwerken

De afvoergeleiders worden voorzien in anthrazink en worden geplaatst tegen de gevelsteen.

9. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken PVC-profielen (type Deceuninck Elegant Thermofibra) in een door de ontwerper gekozen RAL-kleur 9011. De gebruikte profielen zijn van hoogwaardige kwaliteit en garanderen een dichtheid voor water, lucht en geluid.

Het buitenschrijnwerk is voorzien in een dubbele, isolerende beglazing met een U-waarde van 1.0 W/m²K.

De dorpels onder de deuren en onder de ramen op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen.

De inkomdeuren zijn voorzien van een 5-puntssluiting pen/haak, een spionoog en een inox siergreep.

II Beschrijving woningen en appartementen

1. Inkom

De brievenbussen voor de appartementen (uniform type volgens keuze architect) en deurbellen met videofoon worden ingewerkt in de voorgevel aan de straatzijde Blommekens. De brievenbussen zijn te legen langs de zijde van de inkompasserel.

Het brievenbussenensemble voor de woningen wordt geplaatst aan de Stuifzandstraat.

2. Binnenafwerking

De plafonds en binnenmuren van de appartementen en woningen worden "klaar voor de schilder" bezet met (spuit)pleister. De dagkanten van de ramen worden uitgepleisterd, alle buitenhoeken worden supplementair verstevigd met hoekprofielen. Met "klaar voor de schilder" wordt bedoeld dat alle wanden na de nodige schuur-, opstop- en egalisatiewerkjes kunnen worden geschilderd of behangen. Waar nodig worden de muren voorzien van bezetting met een waterafstotende cementmortel.

3. Chape, vloer- en wandbetegeling

Op de gelijkvloerse verdieping en de 1^e verdieping wordt een isolerende chape voorzien met een dikte van 10cm. Daarop wordt een gewapende cementchape van 8cm dik geplaatst waarboven de verschillende vloerafwerkingen geplaatst worden.

In de prijs van elke woning/appartement zijn de levering en plaatsing van de hieronder beschreven vloeren met plinten opgenomen. Andere materialen, formaten of plaatsing kunnen aanleiding geven tot een verrekening.

De vloerbekleding bestaat uit een volkeramische tegel van 40€/m² (handelswaarde exclusief BTW en plaatsing, volgens netto-oppervlakte, plinten inclusief). In de slaapkamers is een laminaatvloer voorzien van 20,00 €/m² (handelswaarde exclusief BTW en plaatsing, volgens netto-oppervlakte).

In de badkamers wordt een witte wandbetegeling van 40€/m² (handelswaarde exclusief BTW en plaatsing, volgens netto-oppervlakte) geplaatst tot aan het plafond ter hoogte van douche.

Vloerbekledingen afhankelijk van het droogproces van de chapes zoals parket, vinyl ... zullen om kwaliteitsredenen het voorwerp uitmaken van een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn.

4. Sanitair

De toevoerleidingen voor koud en warm water worden uitgevoerd in kunststofbuizen, vertrekkende vanaf de waterteller tot aan de voorziene toestellen. De afvoerbuizen voor de diverse sanitaire toestellen, wasmachine, gootsteen en boiler zijn uitgevoerd in harde PVC en verlijmd aan iedere verbinding. De totale voorziene handelswaarde voor alle nodige toestellen bedraagt 4.360€ excl. BTW en plaatsing. Volgens deze handelswaarde vindt u hieronder een voorstel dat in de showroom van de leverancier van de bouwheer kan aangepast worden naar uw wensen.

De levering en plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de koopprijs.

Woningen



Appartamenti 1-2-3-4-6-8-9-10-11-12-14-15



Appartemenen 5 en 13



Appartement 7



5. Centrale verwarming op gas

De appartementen en woningen worden individueel uitgerust met centrale verwarming werkend op aardgas, zowel voor de verwarming als voor de warmwaterproductie. Het principe berust op een tweepijpssysteem in kunststofbuizen. De ketel is een condenserende hoogrendementsgaswandketel (type Bosch GC2300 iW 24/30 C23 of Vaillant Exo TEC pro VCW 296/5-3 of gelijkwaardig).

De volledige installatie wordt berekend door het studiebureau, dit teneinde een bevredigend resultaat te bekomen qua gevraagde kamertemperaturen, aantal radiatoren en vermogen van de ketel. De kamertemperaturen (22°C voor de leefruimte, keuken en eventueel bureau; 24°C voor de badkamer; 18°C voor de slaapkamers) worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur en bij een stooktemperatuur van 70°C.

De verwarmingslichamen type Stelrad Novello Eco (of gelijkwaardig) zijn in grootte en plaats te bepalen door het studiebureau en in overleg met de bouwheer. Deze zijn sowieso voorzien van een thermostatische kraan en muuraansluiting. Bediening van de verwarmingsinstallatie gebeurt door een digitale kamerthermostaat in de leefruimte.



6. Ventilatie

De appartementen en woningen worden geventileerd door een vraaggestuurd ventilatiesysteem (type C⁺ met smartzones). Hierbij wordt verse lucht aangevoerd door ventilatieroosters boven de ramen en wordt de afvoer vraaggestuurd (op basis van luchtvochtigheid en CO) geregeld via ventilatiemonden in verschillende ruimtes. Type en dimensionering te bepalen door architect in samenspraak met EPB-verslaggever.

7. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren 400 €/stuk (handelswaarde exclusief BTW inclusief plaatsing) zijn van het type schilderdeur en scharnieren, slot, kruk en krukplaat zijn inbegrepen. Net zoals bij de materiaalkeuze van het sanitair kunnen de kopers bij de leverancier van de bouwheer eveneens opteren om de voorziene deuren te vervangen door designdeuren. Meerprijzen hieromtrent worden eveneens voorafgaandelijk besproken en bepaald.

De trap naar de eerste verdieping van de woningen is een rechte gesloten steektrap in massief Rubberwood. Inclusief de plaatsing van houten handgreep.

8. Elektriciteitsinstallatie

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

In de technische ruimte wordt een individuele zekeringkast geplaatst. De tellers worden geplaatst in een tellerkast in de daartoe voorziene gemeenschappelijke technische ruimte en ieder appartement/woning krijgt zijn individuele teller met tweevoudig uurtarief. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig en worden geplaatst op aangepaste hoogte. De lichtpunten worden geplaatst zoals voorzien op het technisch plan en dit volgens de keuze van de architect. De lichtpunten zijn aan plafond, wand of in het meubilair voorzien. Schakelaars bedienen de vermelde lichtpunten en zijn vakkundig opgesteld.

9. Zonnepanelen

Op de zuidgerichte hellende dakvlakken wordt een installatie van fotovoltaïsche (PV) panelen voorzien. De installatie bestaat uit 5 panelen van minimaal 340 Wpiek zodat minimaal 1700 Wpiek aan hernieuwbare energie voorzien wordt per woning of appartement.

Levering en plaatsing van zowel de zonnepanelen als de omvormer, alsook de keuring zijn inclusief de aankoopprijs van de woning.

10. Keuken

Voor de woningen en appartement 7 wordt er een keuken voorzien met een handelswaarde van 10.500 € excl. BTW inclusief plaatsing. Voor alle andere appartementen bedraagt de handelswaarde van de keuken 9.800€. Indeling van de keuken, inrichting en de keuze van de toestellen werd door de architect in functie van de indeling van de ruimte en het voorzien van de leidingen reeds uitgewerkt.

Toestellen:

- Siemens combi-microgolfoven
- Siemens inbouwkoelkast 1225mm hoog zonder vriesvak
- Siemens wanddampkap 900mm + koolfilter (in woningen: Componenti eilanddampkap zwart + koolfilter)
- Siemens keramische kookplaat 600mm tiptoetsen
- Siemens volledig geïntegreerde vaatwasser 600mm breed
- Franke gootsteen S2D651ZW1 zwart
- Lorreine mengkraan zwart zonder uittrekbare uitloop – hoog model (in woningen KWC mengkraan zwart – laag model)

Woningen



Appartement 1-3-6-9-11-14



Appartement 2-4-8-10-12





Appartement 7



Appartement 15



11. Zolderverdieping

De zolderverdieping wordt casco opgeleverd als bergzolderruimte (geen volledige hoogte). Het volledige dakoppervlak wordt wel voorzien van isolatie en dampscherm maar de desgewenste verdere afwerking dient desgewenst te gebeuren door de zorgen van de koper.

12. Buitenaafwerking

Het plaatsen van de terrassen (2 bij de woningen en 1 bij de appartementen) is inclusief de verkoopprijs.

De gedeeltelijke overdekte parking, de gemeenschappelijke oprit en de wandelgang langsheen de huizen en appartementen worden volledig afgewerkt, Dit geldt eveneens voor de tuinen alsook het aanplanten van hagen ter afsluiting en afscheiding van de tuinzones.

Eveneens wordt voorzien in elektrische laadpalen zodat elke private parkeerplaats toegang heeft tot elektrisch laden.

OPMERKINGEN

I Verkoopprijs

De opgegeven verkoopprijzen zijn vast en onveranderlijk, behoudens andere afspraak. De prijs omvat alle leveringen en werken conform de plannen, gehecht aan de basisakte of de gebeurlijk gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële akte, evenals dit commercieel bijzonder lastenboek.

Alle op de plannen en/of in de inschrijving opgegeven afmetingen en gegevens werden ter goeder trouw opgemaakt doch kunnen nog verschillen t.o.v. de werkelijkheid inhouden. Dergelijke verschillen worden dan ook beschouwd als veroorloofde afwijkingen.

II Erelonen

De erelonen van de architect en ingenieurs betrokken bij dit project zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene dat betrekking heeft op alle versieringswerken of degenen die eruit voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.

Ook de veiligheidscoördinatie en de EPB-verslaggeving zijn inbegrepen.

III Aansluiting nutsleidingen en keuringen

De bouwheer promotor staat voor eigen rekening in voor de aansluiting van de verkaveling op de gemeentelijke riolering.

De woningen en appartementen worden voorts individueel aangesloten op gas, water, elektriciteit en distributienet via tellers. Deze tellers worden voorzien in de technische ruimte. De bouwheer promotor organiseert en coördineert deze aansluitingen. De kosten van deze aansluitingen evenals de aankoop van de tellers zijn echter niet inbegrepen in de verkoopprijs en worden naderhand individueel aan de respectievelijke kopers aangerekend. Alle keuringen van installaties voor de ingebruikname van de woningen/appartementen zijn ten laste van de bouwheer en dus inbegrepen in de prijs.

Bouwpromotor: De Vlaeminck Bouw bv
Vliegplein 27
9991 Adegem

Contact:
Bert Van de Vijver
0473 / 80 78 61
bert@devlaeminckbouw.be



Architect: ARKS Architecten
Valkestraat 5
9880 Aalter



Verkoop: Altro vastgoed
09 / 279 00 79
info@altro-projects.be



Vastgoed Unicum
09 / 336 16 15
info@vastgoedunicum.be

