RESIDENTIE PORT

Oudenaarde



VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

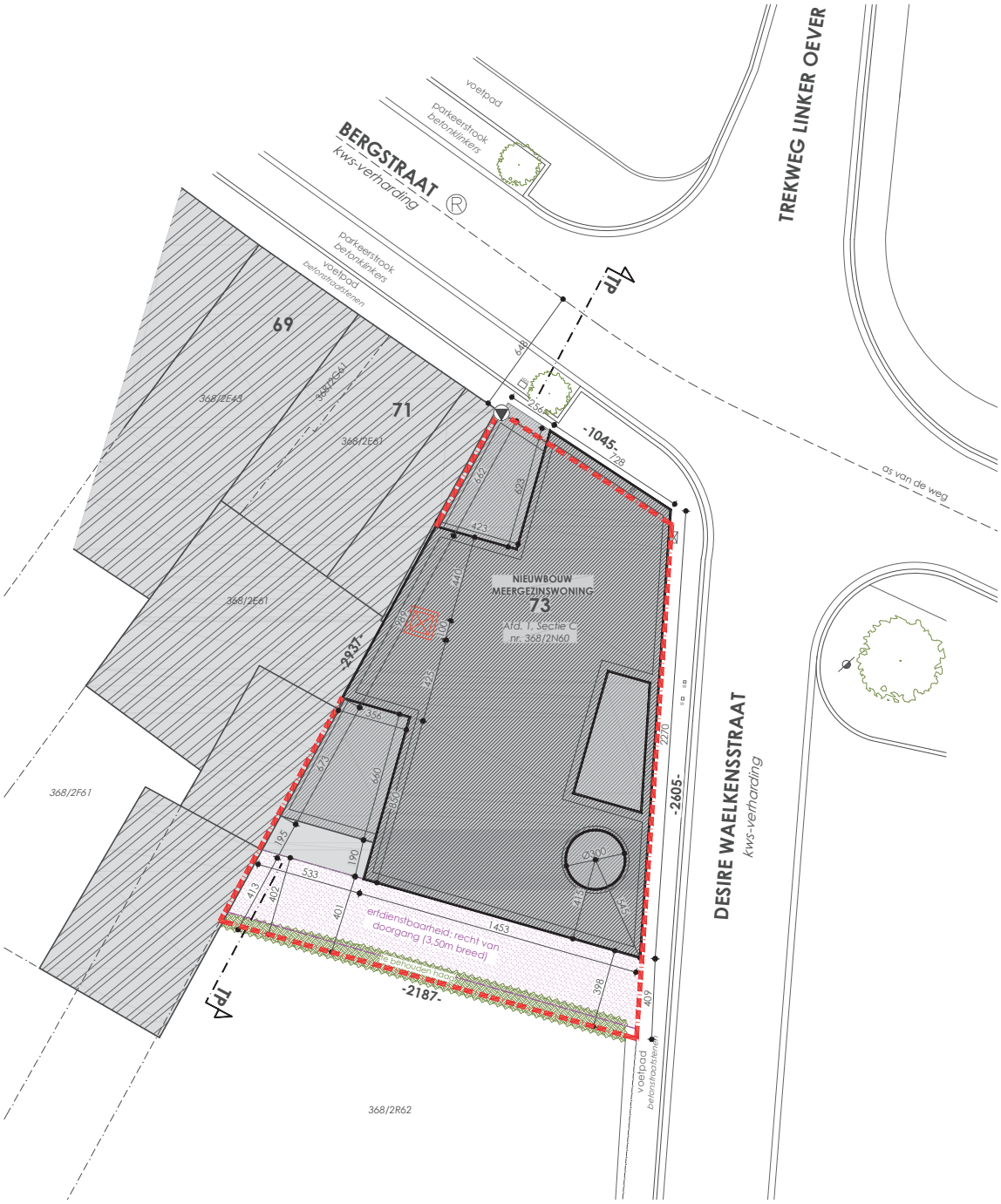
Jezuïetenplein 6
9700 Oudenaarde
info@vastgoedlietaer.be
www.vastgoedlietaer.be

055 500 007

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

Grote Leiestraat 201
8570 Anzegem
info@planenbouw.be
www.planenbouw.be

056 980 271



Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

INPLANTINGSPLAN
Bergstraat
Oudenaarde

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT

3D BEELDEN

RESIDENTIE
PORT





VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

LASTENBOEK

RESIDENTIE
PORT

RESIDENTIE PORT

Inleiding

Ontwikkelingsteam

Verkoop	Vastgoed Lietaer Jezuïetenplein 6, 9700 Oudenaarde
Projectontwikkelaar	Plan & Bouw Grote Leiestraat 201, 8570 Anzegem
Architect	Tom Mahieu Architect Meerspoortsteeg 1 bus 201, 9700 Oudenaarde
Stabiliteitsbureau	Assra bvba Brugsebaan 177, 8470 Gistel
Veiligheidscoördinator EPB-verslaggever	bvba Englebert Raapakkerlos 9, 9890 Baaigem

Aandachtspunten van de appartementen

- Hedendaagse architectuur met een doordachte planopbouw en interieurindeling
- Stijlvolle en duurzame constructie met een minimum aan onderhoud voor zowel privatieve als gemeenschappelijke delen
- 4 Ruime luxe appartementen met een optimaal comfort en zicht op de jachthaven van Oudenaarde
- 1 Prachtige penthouse met 2 ruime terrassen
- Afgesloten overdekte staanplaats met bijhorende berging voorzien per appartement
- Elk appartement is voorzien van vloerverwarming op gas
- In basis zijn Hans Grohe kraanwerk en Villeroy & Boch sanitair voorzien
- Voor de keukens wordt een budget van 15.000 € voorzien, de penthouse 25.000 € excl BTW
- Een mechanisch ventilatie D-systeem zorgt voor een optimale luchtkwaliteit
- Elk appartement wordt voorzien van zonnepanelen.
- E-peil van max. E30

Aandachtspunten van de handelsruimte

- 1 Handelspand op het gelijkvloers, deze wordt casco aangeboden
- Er worden reeds ventilatiebuizen voorzien om later op aan te sluiten.
- Er zullen ook wachtbuizen moeten geplaatst worden tussen handelsruimte en het plat dak
- voor de warmtepomp .
- E-peil van max. E……

Beschrijving van het gebouw

Gemeenschappelijke delen

Deze behelzen hoofdzakelijk :

a. De grond
b. De grondwerken en de funderingen
c. Alle beton – en staalconstructies nodig voor de stabiliteit van het geheel, evenals de metselwerken en vloerplaten
d. Gevelwerken en dakwerken
e. Het buitenschrijnwerk
f. De lift, liftput en eventuele machinekamer
g. De rioleringen en ontvangers van oppervlaktewater en afloopbuizen
h. De hoofdleidingen van technieken, vooraleer afgetakt te worden naar de privatieve delen
i. Alle kokers voor de verbrande gassen van centrale verwarming, alsook de luchtkokers
j. Het binnenschrijnwerk van de gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trapzaal
k. De elektrische installatie der gemeenschappelijke delen
l. De gemeenschappelijke technische installaties (sanitair/ventilatie)
m. De binnenafwerking der gemeenschappelijke delen

Privatieve delen

Handelspand:
Enkel wachtbuizen voor technieken worden geplaatst.
Voor de rest wordt de ruimte casco opgeleverd

Appartementen:
Deze opsomming dient als voorbeeld en is niet beperkend:

a. Het bepleisteren van de muren van de privatieven
b. De afwerking van de plafonds en wanden in beton der privatieven met pleister
c. De vloer en muurbetegeling van de privatieven volgens de keuze van de koper
d. Het binnenschrijnwerk, hang- en sluitwerk, sloten en krukken
e. De sanitaire installatie bestaande uit aan- en afvoeren en sanitaire toestellen
f. De verwarmingsinstallatie bestaande uit leidingen en toestellen
g. De elektrische installatie bestaande uit leidingen en schakelapparatuur (geen verlichtingstoestellen)

De residentie wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken dewelke de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

Inrichten bouwwerf

Voor aanvang van de werken wordt het terrein opgemeten door een beëdigd landmeter die de gebouwen zal uitzetten. De bouwwerf zal vervolgens worden ingericht en klaargemaakt.
De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de promotor.
De definitieve aansluitkosten (water, elektriciteit en internet) van de diverse nutsmaatschappijen worden verrekend met de klanten-kopers bij oplevering van de werken.

Grond- en funderingswerken

De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit die zich met de studie en de conceptie gelast. De funderingen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en plannen opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.
Een koperen aardingslus dia 35 mm² zal onder de funderingen worden voorzien zoals de voorschriften van het AREI.

Gewapend beton

Deze werken omvatten kolommen, balken, platen, lateien, balkons en oversteken, trappen, kroonlijsten e.a. volgens de aanduidingen op de stabiliteitsplannen.
Ze worden uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen en aanwijzingen van het studiebureau belast met de betonstudie, en houden rekening met de normale belasting: blijvend belasting (eigengewicht van de constructie), de afwerking en de normale gebruiksbelastingen. De zichtbaar blijvende vlakken van ter plaatse gestort beton worden zorgvuldig bekist door middel van gladde panelen, nieuwe planken, e.a., naargelang de gewenste afwerking.

Metselwerken

Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd in gebakken snelbouwstenen of gelijkwaardig overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie.
De niet-woonlokalen, d.w.z. de garages, tellerslokalen, machinekamers lift, stooklokaal en bergingen worden naarmate de opgang gevoegd en uitgevoerd in gebakken snelbouwstenen of betonstenen (overeenkomstig studie ingenieur)
De geperforeerde bakstenen beantwoorden aan NBN B24-001 en index- 02.12 van het TB 104; zij hebben minder dan 40% holle ruimte (NBN 476).

Gevels

Voor de gevel van het gebouw wordt een combinatie gemaakt van sierpleister in Betonlook korrel 070705 – kleur Boston op isolatieplaten en gevelbeplating (RAL 8019 - grijsbruin).
Tevens wordt een vochtscherm geplaatst tegen opstijgend vocht aan de muurbasis. Er is muurisolatie voorzien teneinde het thermisch comfort te verhogen, de dikte hiervan wordt bepaald door de EPB-verslaggever.

Staal

Dit werk omvat alle stalen profielen, buizen en hulpstukken zoals aangeduid op de plannen. Al het staal dat niet in beton verwerkt is, wordt tegen oxidatie beschermd door een roestwerend middel. Uitvoering overeenkomstig de stabiliteitsstudie.

Vochtisolatie

De vochtisolatie gebeurt door het inwerken van een bitumineuze laag met polyesterinlage of DPC folie. Deze materialen zijn ondoordringbaar voor water, scheuren niet, hebben een hoge scheur – en drukweerstand en zijn chemisch inert. Toepassing bij isolering van de buitenwanden tegen opstijgend vocht (op het gelijkvloers) alsook voor de afvoer van water in de spouw ter plaatse van ramen, deuren en balken.

Akoestische isolatie

Tussen de gemene muren is er een akoestische isolatie voorzien van het type party wall.

Dakwerken

De platte daken worden gedicht met plastomeerbitumen of gelijkwaardig.

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt vervaardigd in thermisch onderbroken raamprofielen in aluminium RAL 8019 -grijsbruin structuur. Alle ramen zijn voorzien van dubbel isolerende beglazing. De dagkanten van de openingen worden bepleisterd. De openingsmechanismen zijn ingewerkt in de raamprofielen en zijn behandeld tegen oxidatie. De bedieningshandgrepen zijn in slagvaste kunststof. Een dichtingsstrip is bevestigd over de ganse omtrek van de aanslag van de vleugels om een afdoende water- en winddichtheid te verzekeren. De voegen tussen het buitenschrijnwerk en het buitenmetselwerk worden gedicht met een elastische kit.
Screens en vliegenramen zijn in basis niet voorzien maar kunnen tegen meerprijs geplaatst worden. Belangrijk hierbij is dat dit tijdig dient doorgegeven te worden. De verrekening geschiedt op basis van de eigen keuzes.

Afvoerleidingen

De rioleringsleidingen in volle grond zijn in PVC-buizen, BENOR gekeurd, met aangepaste diameter. Ze worden gelegd met de nodige helling op voldoende steunen, voorzien van alle bijstukken zoals ellebogen, T- stukken, verbindingen, reukafsnijders enz. conform de gemeentelijke verordeningen. De rioleringen werden reeds geplaatst bij de uitvoering van de funderingen en zullen worden aangepast en nagezien volgens noodzaak.

Pleisterwerken

Er is bepleistering voorzien op de gewelven in beton en de muren. De wanden ter hoogte van de douchecel zijn voorzien van een vochtbestendige cementpleister.
Het bijwerken van de niveauverschillen en schilderklaar maken van de wanden en plafonds van de gemene delen vallen onder het lot schilderwerken. Het schilderklaar maken en de schilderwerken van de privatieve delen zijn niet opgenomen in deze aanneming. De buitenhoeken worden versterkt met hoekverstevigers over de volledige hoogte. De dagkanten van niet beklede openingen worden bepleisterd. De bergingen in de appartementen worden meebepleisterd. Gyprocwerken zoals bijvoorbeeld omkastingen of valse plafonds dienen afgewerkt te worden door de schilder. Deze laatstgenoemde zal ook instaan voor correcte afwerking ervan in functie van scheurvorming.

Muurbekleding

In de badkamers zijn wandtegels aangebracht voor uitbekleding bad en of douche rond het bad tot één tegel boven het bad en in douche tot plafond. De keuze kan gemaakt worden bij een leverancier van de bouwheer. De wandtegels hebben een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW + plaatsing. Indien de plaatsing door de keuze van de klant (vb. mozaïeken) een extra kost meebrengt wordt deze in rekening gebracht voor de klant. Minimum afmetingen 15 cm x 20 cm en maximum afmeting 30 cm x 60 cm. Bij het bezoek aan de toonzaal en in functie van uw keuze van type muurbekleding en hoeveelheid m² zal dit verrekend worden.

Chape

De chape wordt uitgevoerd boven op een akoestisch isolerende mat of akoestische uitvullingschape. Tegen de muren worden isolerende randstroken voorzien teneinde zwevende vloeren te bekomen.

Bevloering

Afwerking vloer appartement

De vloeren en vloerbekledingen worden gelijmd op de chape. Er is een tegelvloer voorzien voor de inkomhall, wc, badkamer, woonkamer, keuken en berging en de slaapkamers. Deze vloer heeft een handelswaarde van 35 €/m² excl. BTWw + plaatsing + bijhorende plinten. Maximum 60 cm x 60 cm minimum 30 cm x 30 cm. Bij het bezoek aan de toonzaal en in functie van uw keuze van type vloer zal dit indien nodig nog verrekend worden.

Afwerking vloer gemene delen

De bevloering van de gemene inkomhallen, de gemene sassen worden uitgevoerd in marmer, granito, keramische vloer, natuursteen of gelijkwaardig volgens de keuze van de bouwheer.

Venstertabletten en deurdorpels

De venstertabletten aan de binnenzijde van de ramen worden strak en vlak uitgepleisterd.
De deurdorpels zijn voorzien in natuursteen, granito of gelijkwaardig.

Kokers

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiebuizen en de andere nutsvoorzieningen. Wijzigingen zijn mogelijk tov verkoopsplannen na berekening van de technieken.

Verlaagde plafonds

Verlaagde plafonds worden uitgevoerd mocht dit noodzakelijk blijken te zijn na berekening van de technieken.

Garage/berging

Als gevolg van stabiliteit, epb, technieken, brandweer, pompen,… kunnen er leidingen, kabels, kabelgoten of sturingen in de privatieven aanwezig zijn.

Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn 1/2uur brandwerend. De binnendeuren van de privatieven zijn schilderdeuren. Alle deuren zijn voorzien van scharnieren en standaardkrukken in roestvrij staal. De deuren zijn van het type verfdeuren met volle kern.
De inkomdeur van het gebouw is voorzien van een cilinderslot met elektrische opener. De inkomdeur van ieder appartement of handelsruimte is eveneens voorzien van een cilinderslot, in combinatie met het slot van de inkomhall.

Keuken

De keuken van de appartementen app 1.1 – app 1.2 – app 2.1 – app 2.2 heeft een handelswaarde van 15.000 € + BTW toestellen inbegrepen, geleverd en geplaatst. De keuken van de penthouse app 3.1 heeft een handelswaarde van 25.000 € + BTW. De uitvoering geschiedt volgens detailtekeningen opgemaakt door de keukenleverancier in samenspraak met de klant. De dampkap is voorzien van recirculatie.

Sanitair – en verwarmingsinstallatie

Alle leidingen worden aangebracht in kunststofbuizen alpex of gelijkwaardig voor de hoofdleidingen, stijgkolommen en verdeelleidingen binnen de appartementen. Alle sanitaire
apparaten zijn voorzien van warm en koud water met uitzondering van handwasbakje in de wc voor de bezoekers.

De verwarming gebeurt dmv. een aardgasinstallatie in combinatie met vloerverwarming die voorzien is over de volledige oppervlakte van het privatief appartement.
De regeling van de verwarmingsinstallatie gebeurt door middel van een digitale kamerthermostaat met weekprogramma (1 zone). Airco is standaard niet voorzien.

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien (dit volgens plan van het appartement):

- Hangtoilet
- Handwasser met toebehoren
- Dubbel badkamermeubel met inbouwwastafels en eengreepsmengkranen
- Douchetub quaryl (of acryl) met thermostatische mengkraan opbouw
- Acryl bad 170 x 75 met mengkraan opbouw

Sanitaire leidingen

Het werk omvat alle toevoer-,afvoer- en verluchtingsleidingen met betrekking tot de gekozen toestellen. De toevoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof geschikt voor warm en koud water-type vernet polyethyleen (PEX/PE- buizen – buis in buis systeem) polypropyleen (PP-R Buizen) of evenwaardig. Al deze buistypes zijn corrosievrij. De afvoerbuizen worden uitgevoerd in PE.
Tijdens de bespreking met de installateur van het sanitair kunnen er nog bepaalde opties besproken worden mits verrekening.
Bv. elektrische handdoekradiator, waterontharder, bijkomende (pre-) installatie airco ed … deze zijn momenteel niet opgenomen in de aanneming. Belangrijk hierbij is dat dit tijdig dient besproken te worden met de installateur teneinde alles te kunnen plaatsen.

Regenwater

Er is hergebruik van hemelwater voorzien voor het onderhoud aan de tuin, gemene delen en de buitenkraantjes. De groendaken zorgen mogelijks voor een verkleuring van het regenwater. Om die reden worden wasmachines en toiletten in basis niet op regenwater gezet om problemen van geur en kleur te voorkomen.

Liften

De elektrische liftinstallatie is met telescopische schuifdeuren en kan worden bediend vanuit de gemene hal van de appartementen. De lift beantwoord aan alle wettelijke veiligheidsvoorschriften en wordt gekeurd door een officieel erkend keuringsmechanisme.

Elektrische installatie

De aannemer elektriciteit contacteert de klanten ten gepaste tijde, om de juiste inplanting van de verschillende toestellen te kennen. Tijdens deze bespreking kunnen er nog bepaalde zaken toegevoegd worden alsook de positie hiervan bepaald worden. In functie van deze bijkomende zaken volgt er dan een verrekening. De installatie zal worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en beantwoord aan de voorschriften van het geldende reglement op de huishoudelijke installaties (AREI) en de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij. De elektriciteitsinstallatie wordt gekeurd door een erkende keuringsdienst. Alle contactdozen hebben een aardingspen, uitvoering NIKO Original White.

Private gedeelten

De installatie per appartement is strikt individueel en bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars en contactdozen.
In de verdeelborden zijn de nodige zekeringen en 2 verlies stroomschakelaars geplaatst. De tellers bevinden zich in het technisch lokaal. De verdeelborden worden in de berging van de appartementen/handelsruimte geplaatst.
Opmerking : Het is technisch niet mogelijk om inbouwspots te plaatsen.

De installatie van de appartementen omvat :

LIVING	-	2 richtingen met 1 lichtpunt
	-	2 richtingen met 1 lichtpunt
	-	4 stopcontacten
	-	1 stopcontact TEL
	-	1 stopcontact DIS
	-	1 dubbel stopcontact
	-	1 internetstopcontact

INKOM+NACHTHAL	-	3 richtingen met twee lichtpunten
	-	1 stopcontact
WC	-	1 richting met 1 lichtpunt
KEUKEN	-	1 richting met 1 lichtpunt
	-	4 stopcontacten boven werkblad
	-	1 speciaal stopcontact voor kookplaat
	-	1 stopcontact voor dampkap
	-	1 stopcontact voor frigo
	-	1 stopcontact voor oven
	-	1 stopcontact voor eventuele vaatwasser
BERGING	-	1 richting met 1 lichtpunt
	-	1 stopcontact
	-	1 stopcontact wasmachine
	-	1 stopcontact droogkast
	-	1 voeding cv
	-	1 voeding extractiesysteem
	-	2 stopcontacten aan verdeelkast
	-	1 autonome rookmelder
SLAAPKAMERS	-	4 stopcontacten
	-	2 richtingen met 1 lichtpunt
	-	distributie + internetstopcontact
BADKAMER	-	1 richting met 1 lichtpunt (centraal)
	-	1 richting met 1 lichtpunt (lavabo)
	-	2 stopcontacten
TERRAS	-	1 richting met 1 lichtpunt incl. armatuur (bepaald door bouwheer
	-	1 stopcontact in opbouw

Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen :

- De verlichtingstoestellen van de privatieve delen
- De aansluitkosten, het plaatsen en openen van tellers worden afzonderlijk verrekend

Gemeenschappelijke delen

Er worden meters voorzien voor de gemeenschappelijke delen in de inkomhal.

Verder een aangepaste verlichting met de nodige drukknoppen in de inkom en gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen. Voor de gemene delen worden er armaturen voorzien. Aanpassingen van welke aard dan ook aan gemene delen of vergunningsplichte elementen van het project zijn niet mogelijk.

Elektrische apparatuur

In de gemeenschappelijke inkomhall van de benedenverdieping is een videofoonmonitor voorzien, bediend door een videofoon verbonden met de inkomhall van elk appartement waar het videofoonscherm is geplaatst. Zo kan het elektrisch slot ontgrendeld worden vanaf het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop aan de inkomdeur van het appartement via de trapzaal.

Telefoonnet en distributie

Het buizennet voor eventuele aansluiting op telefoon of distributie is voorzien in elk appartement of handelsruimte. Bijkomende aansluitingen bvb in de slaapkamers kunnen tegen een meerprijs voorzien worden. De voorzieningen voor telefoonaansluiting beantwoorden aan de laatste voorschriften van de telefoonmaatschappij. Afsluiten van een contract met één van de vele distribiteurs gebeurt na oplevering en valt onder de last van de klant. Ook het installeren van de modem en aansluiten van de bekabeling valt ten laste van de klant.

PV installatie

Er zijn standaard 3 zonnepanelen van 430Wp voorzien per appartement.

Ventilatie

Er is een ventilatiesysteem D voorzien in alle appartementen.

Aansluitingen

Alle aansluitingen van gelijk welke aard van de verschillende maatschappijen + de aansluitkabels, teller en de tellerkasten of het huren van de tellers op termijn, worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend aan kostprijs.

Brandbestrijding

Alle voorzorgen worden genomen teneinde de eerste hulp te verzekeren en het werk van de brandweer te vergemakkelijken. Het rapport van de brandweer afgeleverd bij de bouwvergunning wordt integraal gevolgd.

Schilderwerken

De gemeenschappelijke delen worden volledig afgewerkt en verzorgd met inbegrip van de eventuele schilderwerken. De schilder- en behangwerken in de privatieve delen zijn niet voorzien in de huidige onderneming.
Het is echter aangeraden om, na de voorlopige oplevering, nog een jaar te wachten met de schilderwerken van de private delen aangezien nog restvocht kan aanwezig zijn in de muren, vloeren of plafond, een waterdoorlatende grondlaag kan uiteraard wel aangebracht worden. De schade aan het schilderwerk veroorzaakt door restvocht of zettingsbarsten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Ook de kosten i.v.m. lekdetectie vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

Algemene bepalingen

Verkoopslastenboek

Het verkoopslastenboek heeft niet de ambitie om alle verwerkingsmethoden weer te geven, de individuele kopers van de privatieven kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen omtrent het gebouw en het door hen gekochte privatief.
Het verkoopslastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopsplannen.

Plannen

De plannen zijn gemaakt door architect Tom Mahieu uit Oudenaarde en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer. De uitvoering kan afwijken van de plannen als gevolg van een niet limitatieve opsomming; stabiliteit, technieken, EPB, technische haalbaarheid, uitvoeringsmethoden, brandweer, bouwvergunning,… Indien als gevolg van privatieve keuzes de uitvoeringsplannen dienen aangepast te worden, zijn hier kosten aan verbonden.

Borgtochten

De aannemer zal een 100 % voltooiïngswaarborg stellen zoals voorzien in de vigerende wetgeving.

Betaling der werken

De betaling der werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopsovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.
Het opvragen van een facturatieschijf is een in de tijd gespreide betaling en houdt geen oplevering noch aanvaarding van de werken in.
De overeenkomst is een gemengde opdracht omvattende :

- een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten.
- een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.
- een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming gelicht worden. In voorkomend geval heeft de promotor het recht een administratieve kost van 10% en een winstderving van 20% aan te rekenen op het verrekende bedrag.

Tot aan de oplevering van het gebouw worden eigen werken niet toegestaan.

Kosten

De kosten, aangegeven in de verkoopsovereenkomst zijn ten laste van de koper en worden aangerekend.

Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, rechtstreeks tussen de architect en ingenieur enerzijds en de klant anderzijds.

Nutsvoorzieningen

De aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering, telefoon en tv-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. De bouwheer zal instaan voor de nodige aansluitingen en zal tijdens het bouwproces de nodige

leverancierscontracten aangaan bij een energieleverancier naar zijn keuze, deze kosten worden hetzij rechtstreeks gefactureerd door de nutsmaatschappij, hetzij doorgerekend aan de koper.
Teneinde het gebouw voldoende te drogen om een snelle bewoning of eindafwerking toe te laten, zal enkele maanden voor de ingebruikname de voorverwarming alsook de definitieve water en elektriciteitsaansluiting ingeschakeld worden. Het verbruik is ten laste van de koper. Bij de oplevering staat het de koper vrij om te veranderen van energieleverancier.

Zettingen van het gebouw

Krimpbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of natuurlijke werking van de materialen, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen.

Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enz.
In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden dat de particulier verkoopsprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen. Vb. Indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil “ handelswaarde”

zeggen; de verkoopsprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent. Met uitzondering van de keuken waar het geleverd en geplaatst is volgens de handelswaarde van 12.500 € + BTW.
De koper zal binnen deze handelswaarde kunnen kiezen uit een gamma aan producten. Indien de koper een bestelling annuleert zal hij enkel recht hebben op teruggave van de aankoopwaarde voor de promotor, welke niet noodzakelijk overeenstemt met de particuliere handelswaarde. Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als " …… of gelijkwaardig". De weergegeven inrichting van de appartementen op de plannen is louter decoratief en informatief en is geenszins in de aanneming vervat, tenzij anders bepaald in het lastenboek

Wijzigingen van de privatieven

Zoals eerder vermeld in het lastenboek zijn wijzigen mogelijk zoals voor keuken, elektriciteit, bevloering,... De mogelijkheden zullen echter afhangen van de fase waarin de bouwwerken zich bevinden.
Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande verrekeningen van deze wijzigingen en de weerslag van de wijzigingen op de uitvoeringstermijn.

Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen (diefstal, veiligheid, verzekering) is de toegang tot de werf strikt verboden. De veiligheidscoördinator zal erop toezien dat dit verbod te allen tijde gerespecteerd wordt. Er worden 2 begeleide bezoekmomenten met de werfleider en/of afgevaardigde van de bouwheer georganiseerd, maar dit is wel in functie van de werkzaamheden die op dat moment bezig zijn. (na plak-en chapewerken en +/- 1 maand voor de oplevering). Tijdens de ruwbouwwerken worden omwille van de veiligheid geen bezoeken toegestaan. Ongeacht de eventuele begeleiding gebeuren alle bezoeken op eigen risico.

Werken uitgevoerd door derden lastens de koper, of door de koper zelf

Het is de koper in geen geval toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf of in het aangekochte goed, vóór de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. Indien de koper, zonder medeweten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. Elke schade en/of hinder die ontstaat door vroegtijdig zelf of via derden werken te laten uitvoeren zal worden aangerekend.

Oplevering

De voorlopige oplevering houdt de officiële goedkeuring in door de koper van de werken die worden opgeleverd en sluit elk verhaal van zijnentwege wegens zichtbare gebreken uit.
In geen geval is er recht op vergoeding van schade die na de voorlopige oplevering wordt vastgesteld.
De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en architect, zoals voorzien in artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, gaat in op datum van ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van het privatief.
Voor de oplevering wordt het appartement inclusief ramen opgekuist door een professionele opkuisploeg.
De uitvoeringstermijn zoals bepaald in de verkoopovereenkomst, geldt voor een standaarduitvoering conform de beschrijving. Afwijkingen van de standaarduitvoering verlengt de uitvoeringstermijn.
De omgevingsaanleg valt niet binnen de voorziene opleveringstermijn, deze zal afhankelijk zijn van het seizoen en de mogelijkheid om de aanplanting op een goede manier te kunnen uitvoeren. Mogelijks gebeurt deze ook in meerdere fases.

Indien, na oplevering, lichte scheurtjes ontstaan, die het resultaat zijn van normale zetting van het gebouw zal de koper zelf instaan voor het herstel.

Postinterventiedossier en EPB

Het postinterventiedossier (PID) is aangepast aan de kenmerken van het bouwwerk en wordt overhandigd door de bouwheer aan de kopers bij de voorlopige oplevering. Volgende documenten zullen daarin ondergebracht worden : de nodige vergunningen, as-built plannen, lijst met aannemers, de nodige keuringen en prestatieverslagen, technische fiches van de gebruikte materialen en eventueel foto’s van de werkzaamheden.
De bouwheer bouwt een woongelegenheid die voldoet aan de geldende EPB-eisen (afhankelijk van de vergunningsdatum). Hij stelt een verslaggever aan, welke ervoor zorgt dat binnen de wettelijke voorziene termijnen na ingebruikname van de appartementen, de EPB-aangifte word ingediend. Daarmee wordt aangetoond dat de appartementen voldoen aan deze regelgeving voor energieverbruik en binnenklimaat. Op basis van de EPB-aangifte levert de verslaggever het verplichte energieprestatiecertificaat af.

Klantenbegeleiding

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in deze technische beschrijving. De koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden, voor zover de planning en de vordering van de werken dit nog toelaten.
De koper wordt uitgenodigd op een startvergadering bij Plan & Bouw en krijgt van de klantenbegeleider een overzicht van de leveranciers/toonzalen waar de materialen voor de afwerking van het appartement geselecteerd dienen te worden. Er wordt een deadline afgesproken binnen welke de keuzes dienen bevestigd te zijn door de koper. Bij laattijdige keuzes van de koper of keuzes die een langere uitvoeringstermijn en/of levertermijn vragen zal de uitvoeringstermijn worden verlengd. Na bevestiging/ondertekening van de gekozen offertes worden er geen wijzigingen meer aanvaard, dit om de werfplanning niet in gedrang te brengen en om fouten te vermijden.
De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat
Dit lastenboek werd opgemaakt te Anzegem en omvat 16 genummerde pagina's, waarbij elke partij verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

DATUM

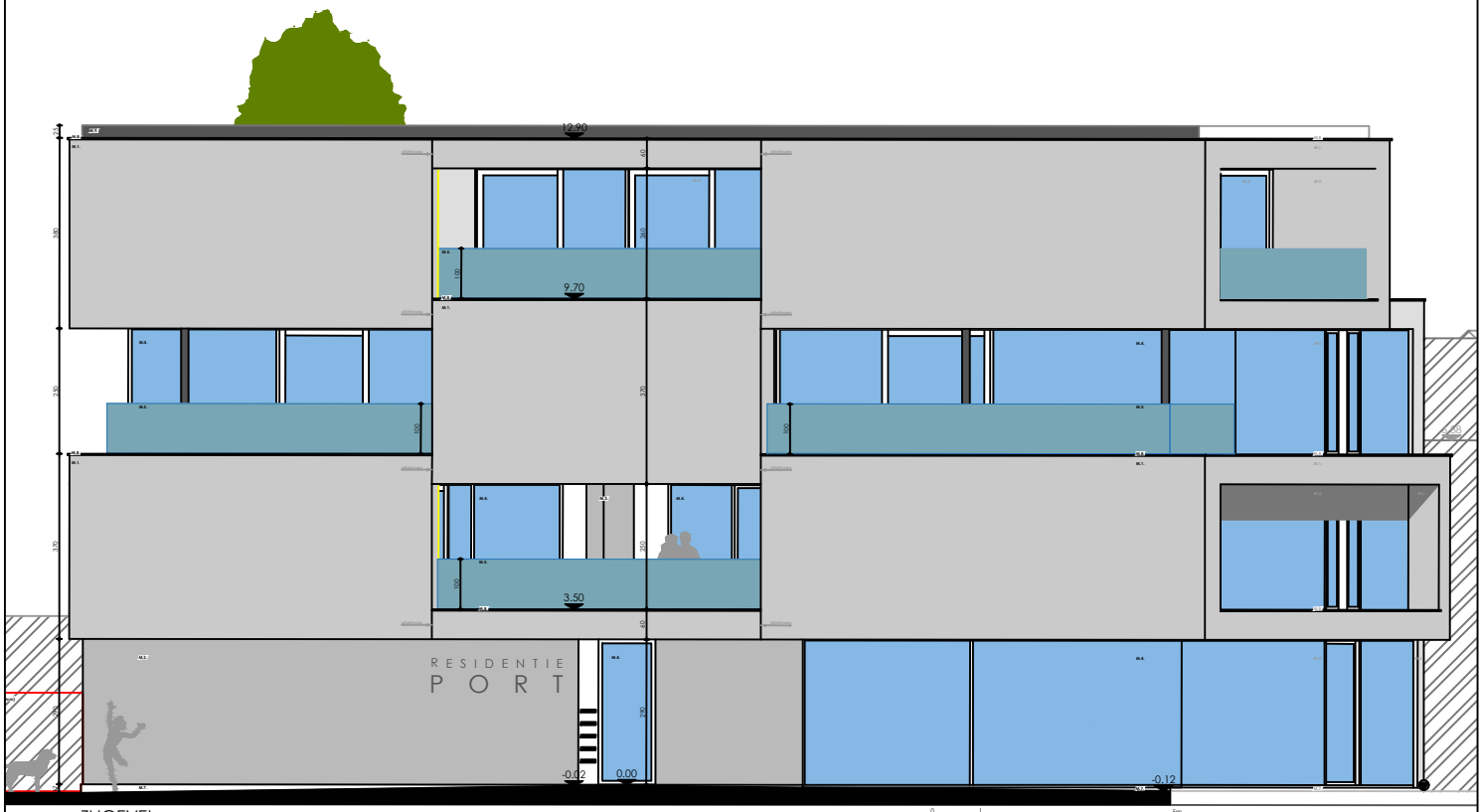
DE KOPER(S)

Gelezen en goedgekeurd,
naam en voornaam

PLANNEN

RESIDENTIE PORT

De verkoopplannen geven een weergave van de indeling van de kamers op inrichtingsniveau. Omwille van technische beslissingen van de ingenieurs, de architecten en/of promotor zijn wijzigingen die verband houden met beslissingen omtrent HVAC, elektriciteit, stabiliteit, wijzigend wettelijk kader,… steeds mogelijk. De afmetingen en oppervlaktes zijn bij benadering. (Bijvoorbeeld wijzigingen door locatie kokers, leidingen, draagstructuren,…). Meubilair is niet inbegrepen.



ZIJGEVEL



VOORGEVEL

Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

ZIJGEVEL EN VOORGEVEL
gevelzichten
Oudenaarde

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT



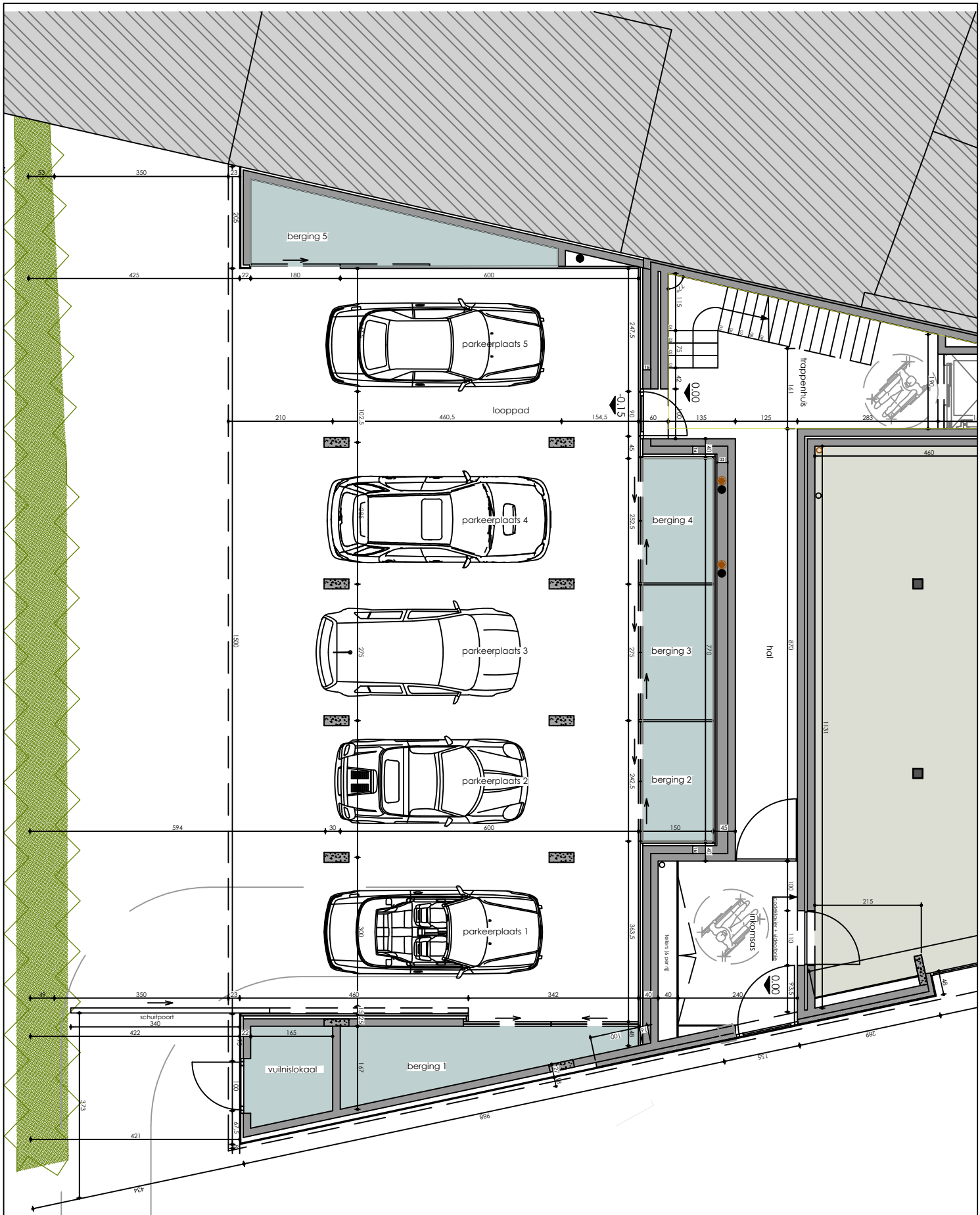
Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

ACHTERGEVEL
gevelzicht
Oudenaarde

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT



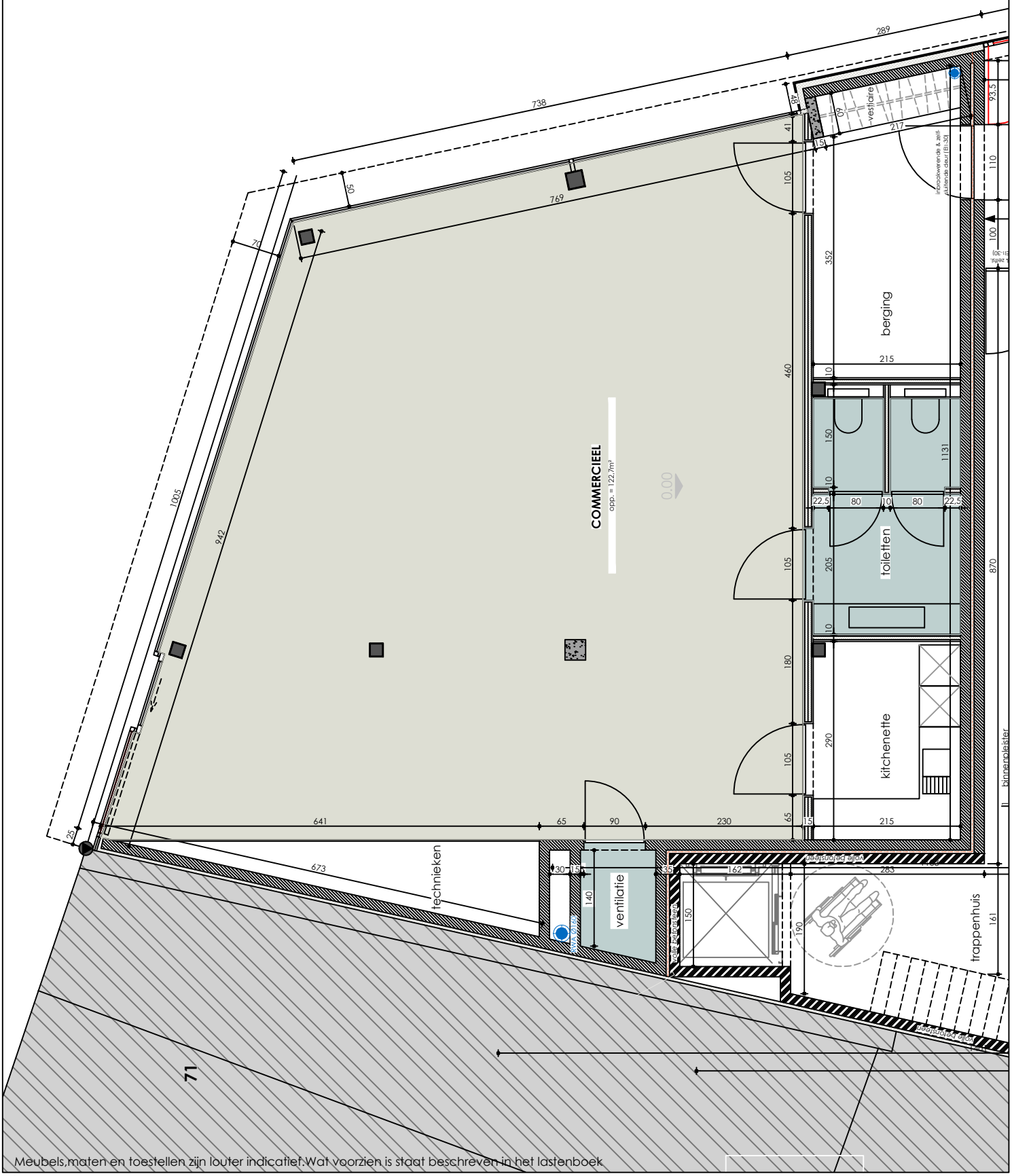
Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
gelijkvloers parkeerruimtes - bergingen
Oudenaarde

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT



GRONDPLAN
gelijkvloers handelsruimte
Oudenaarde

OPP 122.7 m²

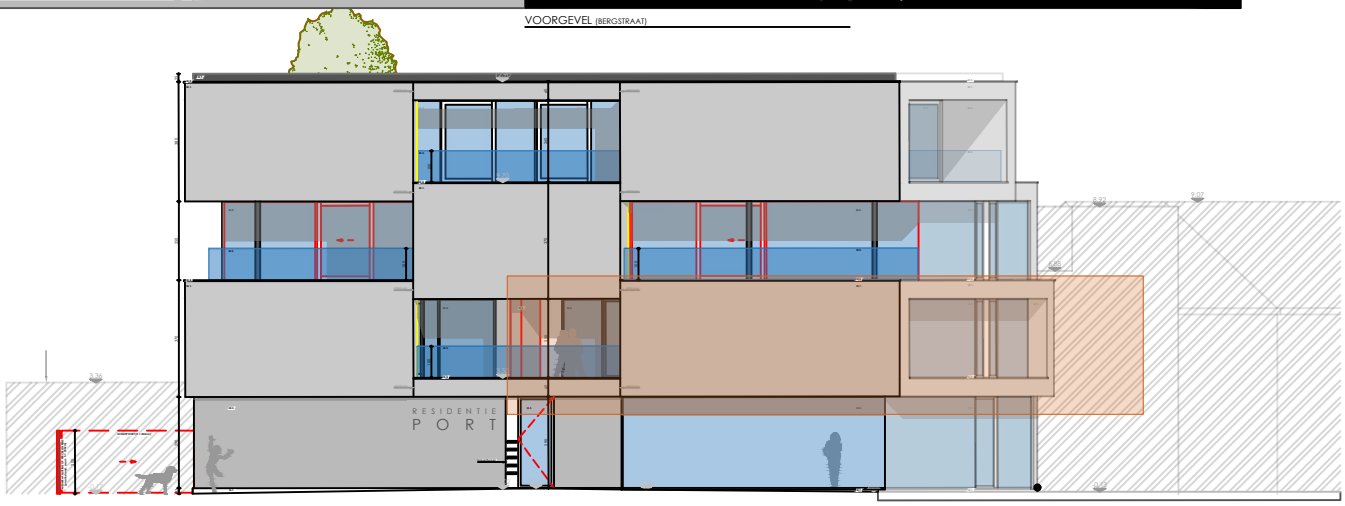
Plan&Bouw VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

VASTGOED Lietaer uw vertrouwensmakelaar

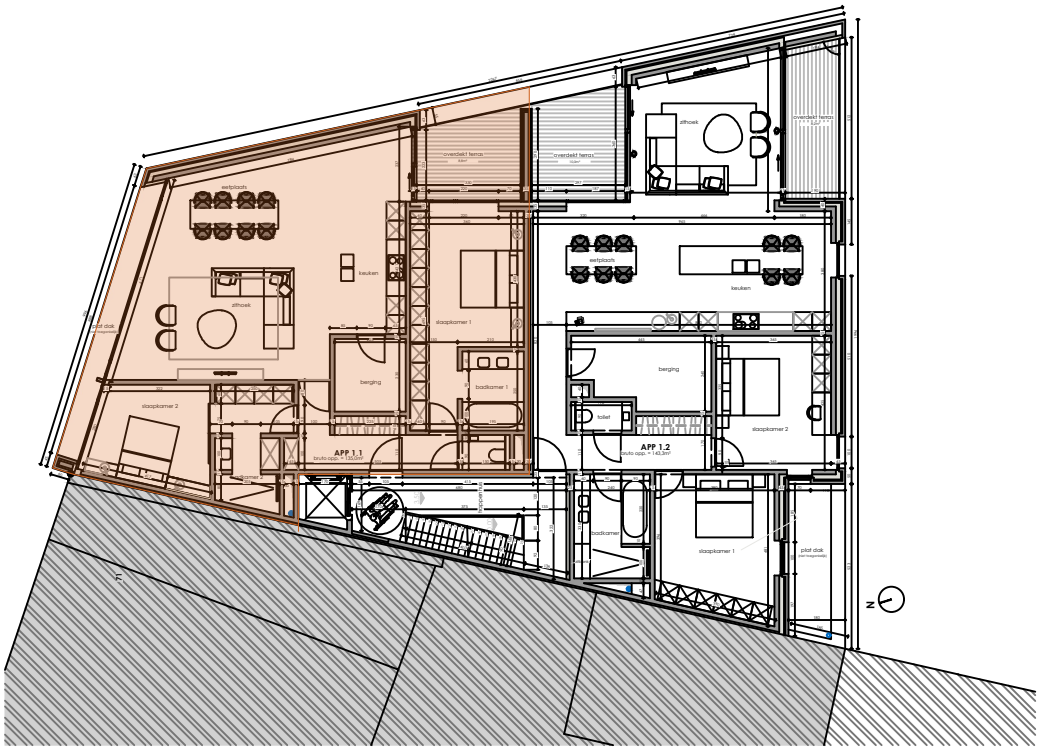
RESIDENTIE PORT



VOORGEVEL (BERGSTRAAT)



ZIJGEVEL (DESIRE WAELKENSSTRAAT)



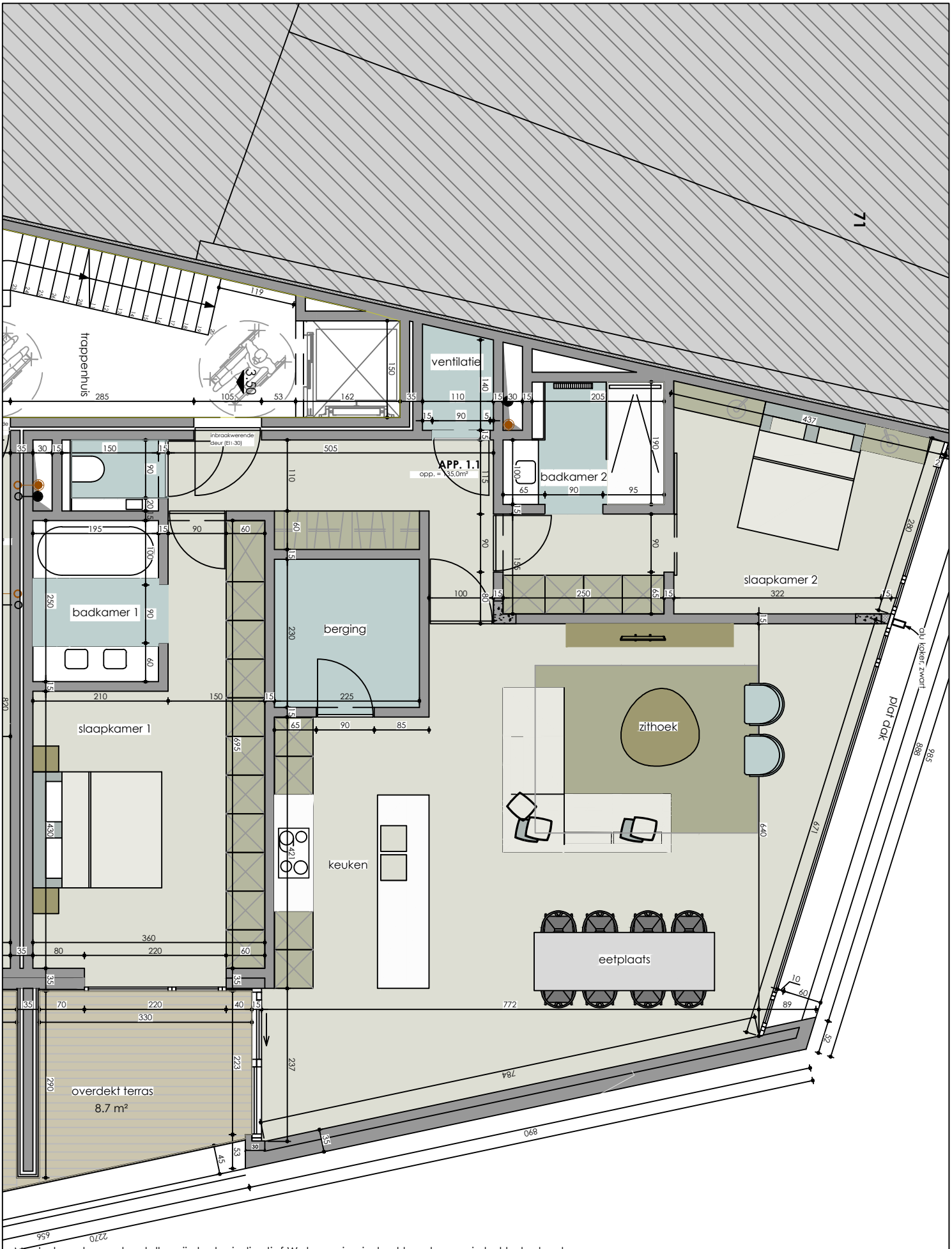
Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
verdiep 1 APP 1.1 inplanting en gevels
Oudenaarde **OPP 135 m²**

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT



Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

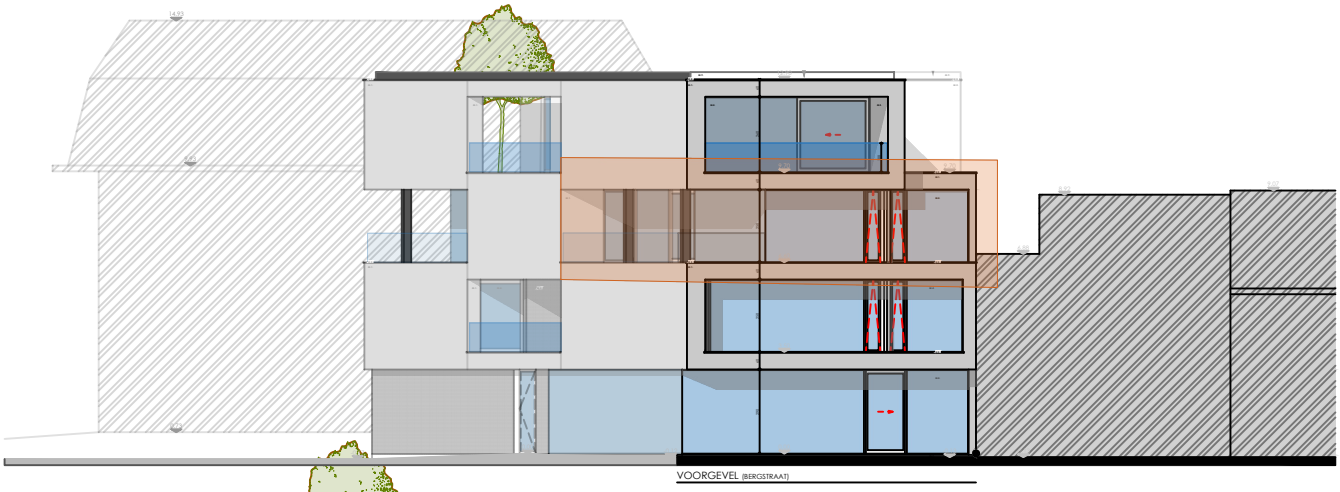
Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

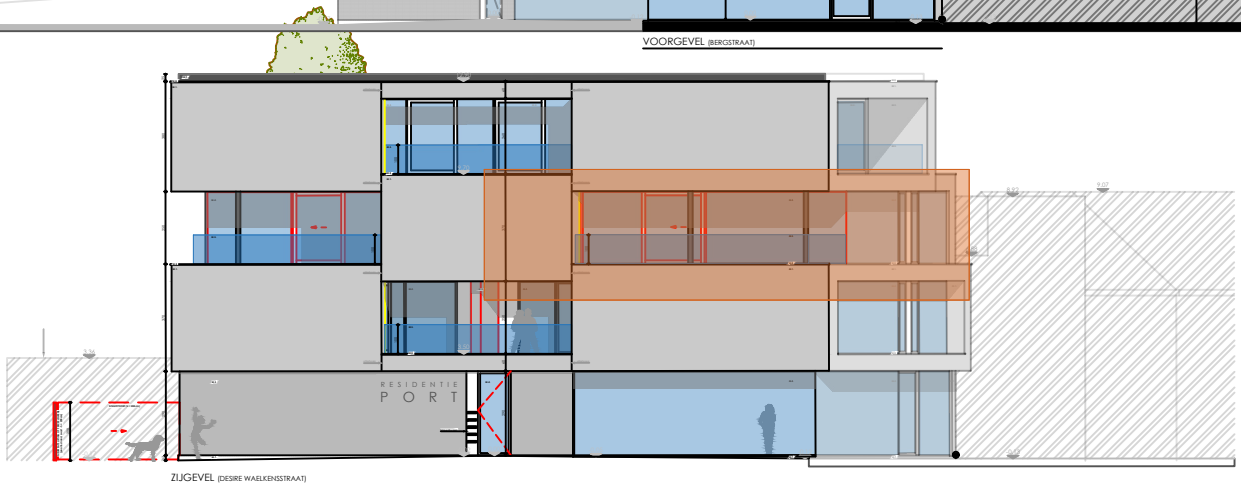
GRONDPLAN
verdiep 1 APP 1.1
Oudenaarde

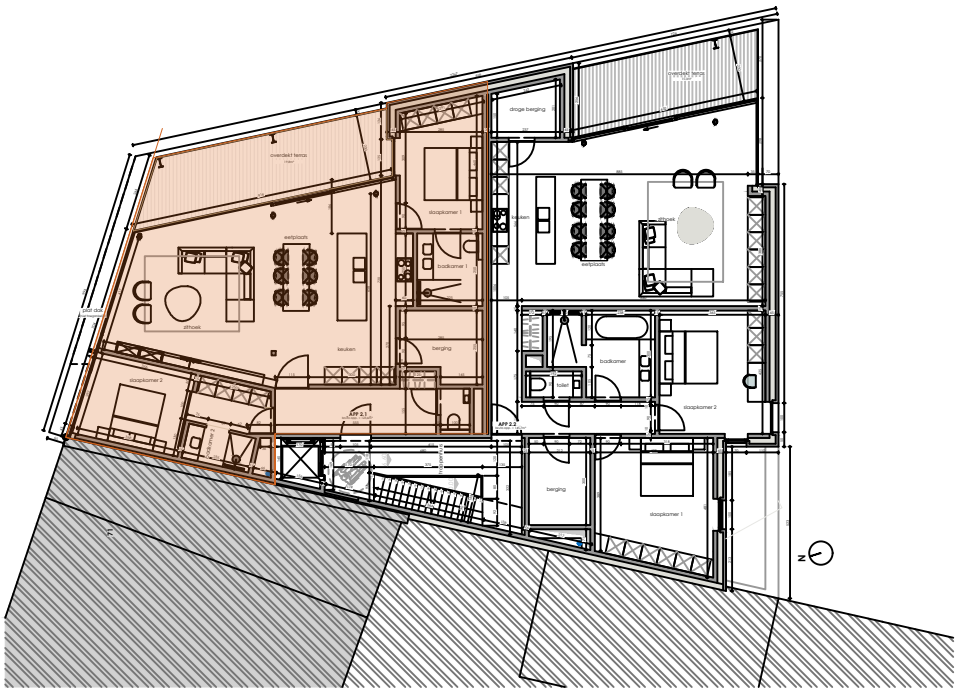
OPP 135 m²

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT







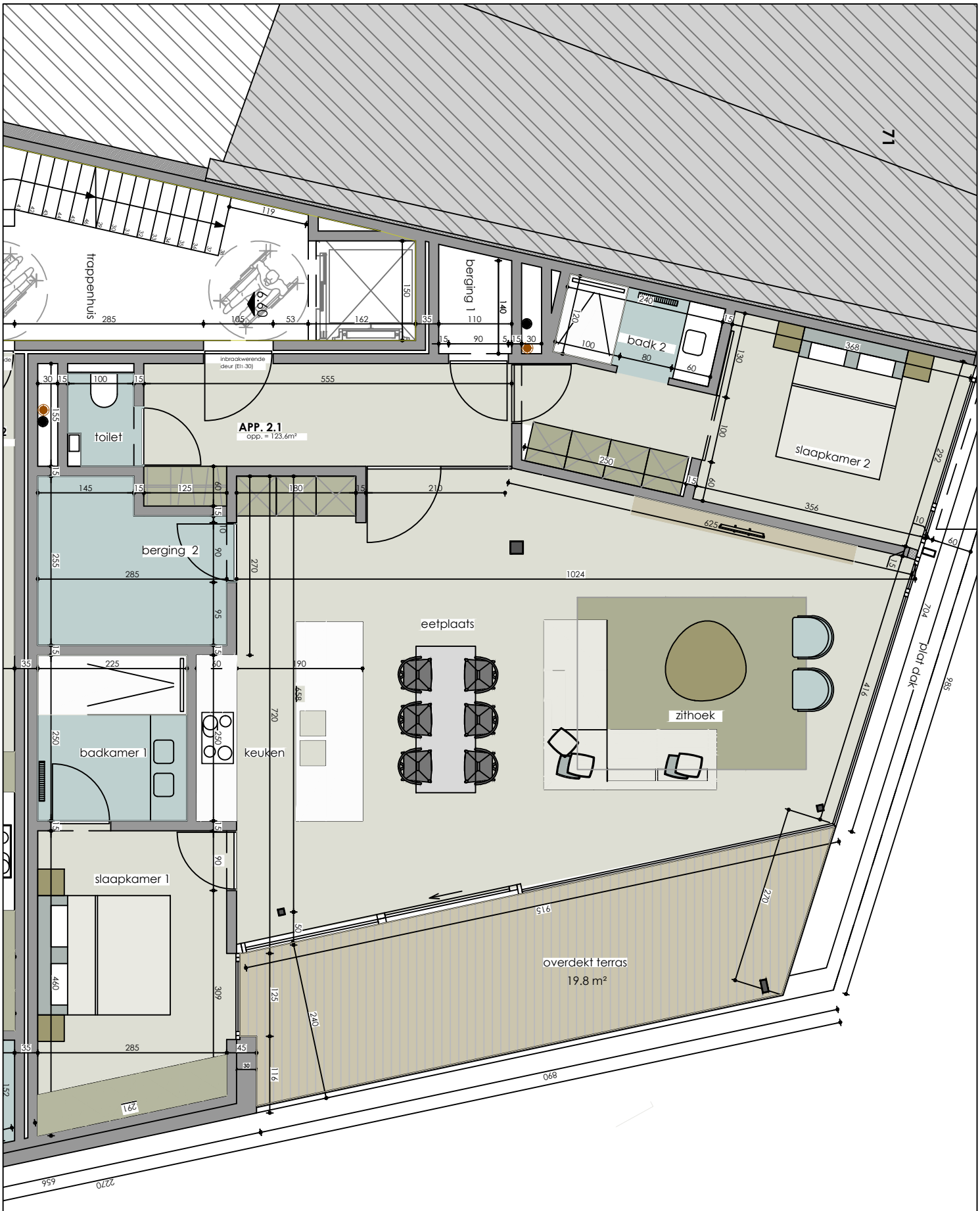
Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
verdiep 2 APP 2.1 inplanting en gevels
Oudenaarde **OPP 123.6 m²**

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT



Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
verdiep 2 APP 2.1
Oudenaarde

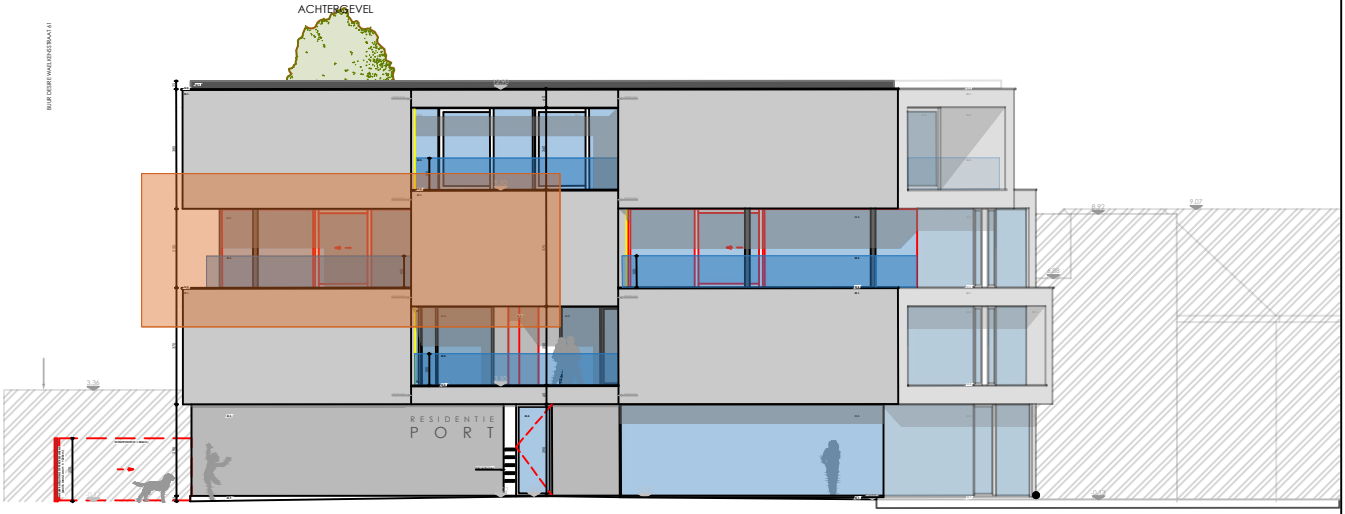
OPP 123.6 m²

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

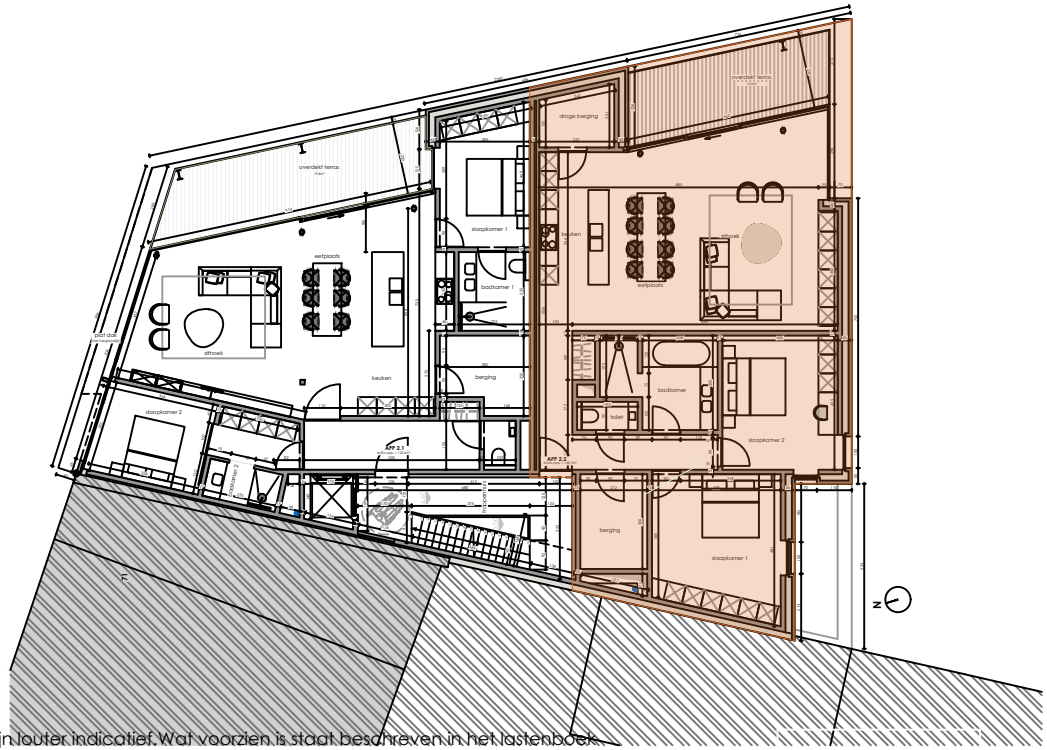
RESIDENTIE PORT



ACHTERGEVEL



ZIJGEVEL (DESIRE WAELKENSSTRAAT)



Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief. Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek.

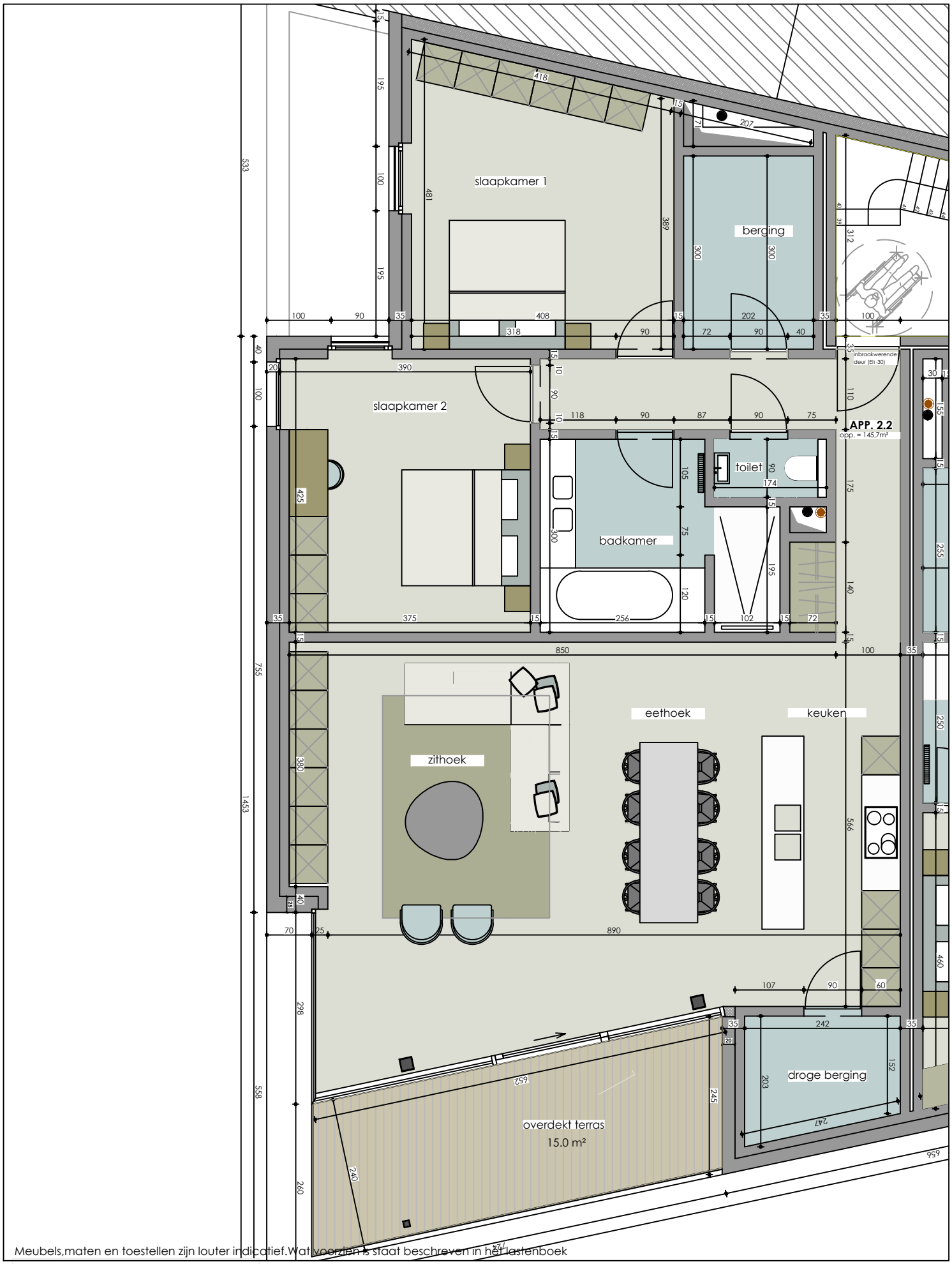
Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
verdiep 2 APP 2.2 inplanting en gevels
Oudenaarde

OPP 145.7 m²

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT



Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
verdiep 2 APP 2.2
Oudenaarde

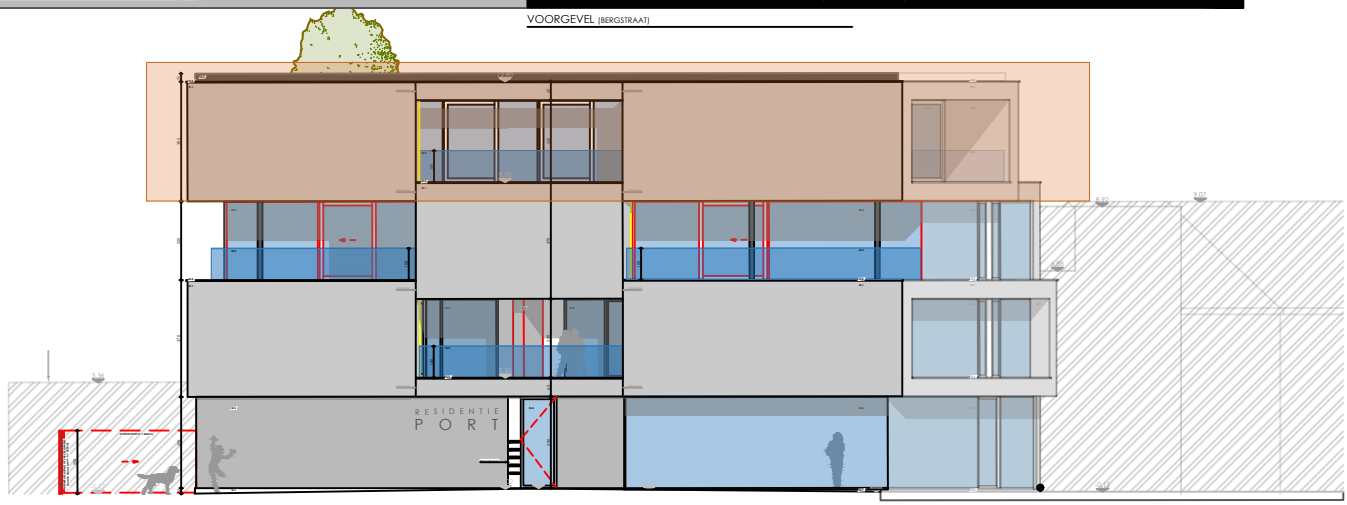
OPP 145.7 m²

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

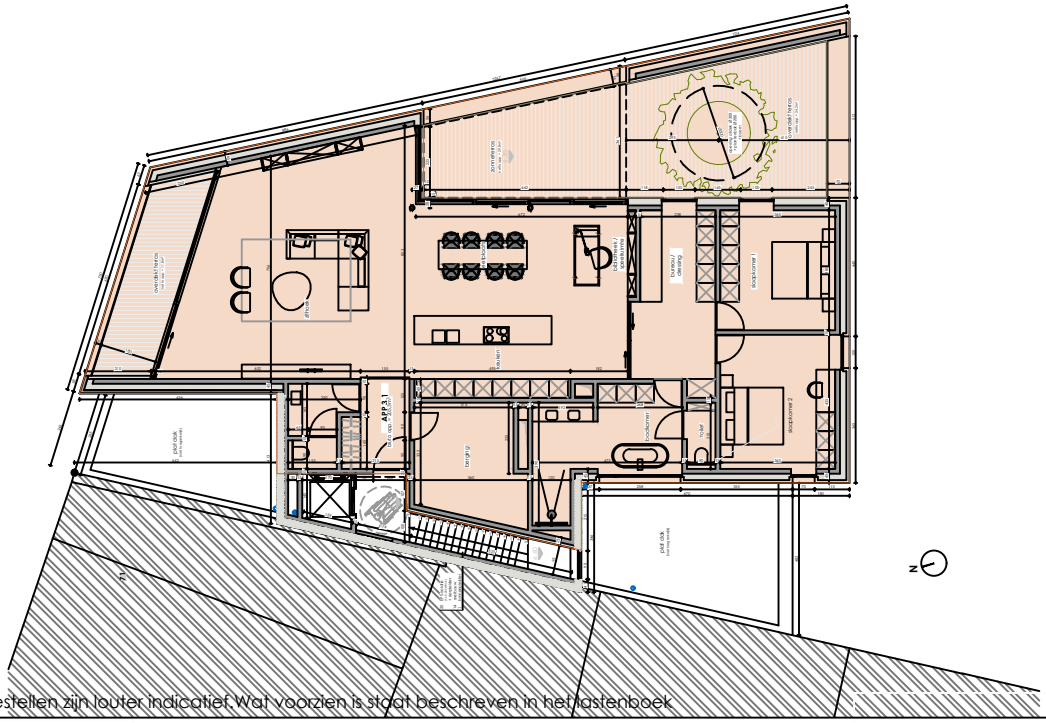
RESIDENTIE PORT



VOORGEVEL (BERGSTRAAT)



ZIJGEVEL (DESIRE WAELKENSSTRAAT)



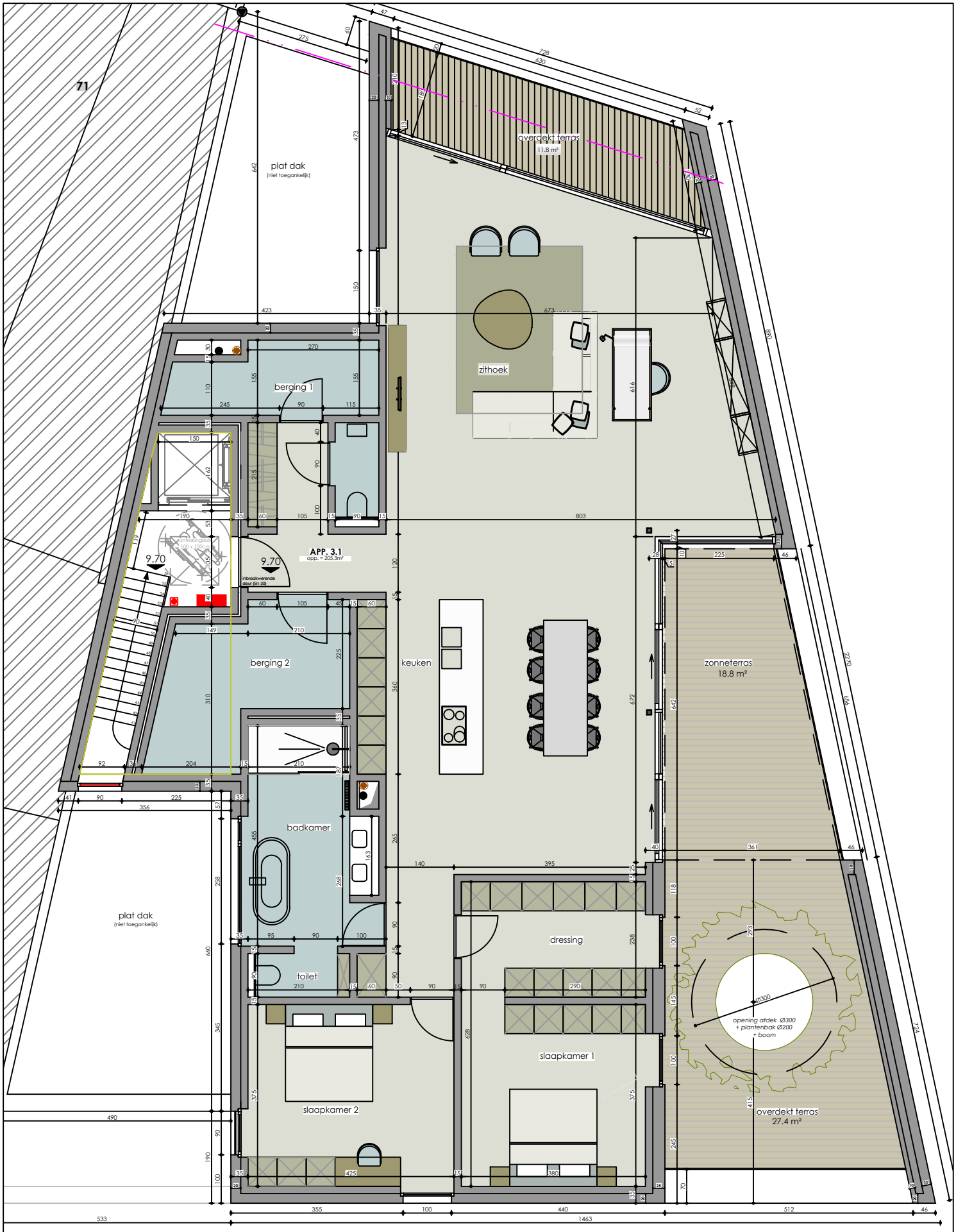
Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief. Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek.

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
verdiep 3 APP 3.1 inplanting en gevels
Oudenaarde **OPP 205.3 m²**

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

RESIDENTIE PORT



Meubels,maten en toestellen zijn louter indicatief.Wat voorzien is staat beschreven in het lastenboek

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

GRONDPLAN
verdiep 3 APP 3.1
Oudenaarde

OPP 205.3 m²

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwenmakelaar

RESIDENTIE PORT

RESIDENTIE PORT

Wenst u meer inlichtingen ?
Surf naar info@vastgoedlietaer.be
Of neem vrijblijvend contact met ons op.

Voor verkoop

VASTGOED Lietaer
uw vertrouwensmakelaar

Jezuïetenplein 6
9700 Oudenaarde
info@vastgoedlietaer.be
www.vastgoedlietaer.be

055 500 007

Bouwheer

Plan&Bouw
VERKAVELINGEN WONINGBOUW APPARTEMENTSBOUW

Grote Leiestraat 201
8570 Anzegem
info@planenbouw.be
www.planenbouw.be

056 980 271