

Leven als een koning(in) in Frankrijk... in hartje Waasland



RESIDENTIE CHAMBORD

VERKOOPPLASTENBOEK



RESIDENTIE CHAMBORD
PARKLAAN 94-104
9100 SINT-NIKLAAS

ONTWIKKELAAR

MICHEL VERHAERT
RESIDENTIE CHAMBORD BV
PARKLAAN 102
9100 SINT-NIKLAAS
MICHEL.VERHAERT@SKYNET.BE

ARCHITECT

CHRISTOPHE CNEUT
ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW BV
EMILE BOCKSTAELLAAN 191
1020 LAKEN
INFO@CNEUT.BE

INGENIEUR STABILITEIT

NICO TERRYN BVBA
GUSTAAF CARELSHOF 25
9040 SINT-AMANDSBERG
INFO@NICOTERRYN.BE

EPB- VERSLAGGEVING

MIJN EPB
ZEILSCHIPSTRAAT 10
9000 GENT
INFO@MIJNEPB.BE

VEILIGHEIDS- COÖRDINATOR

MIJN EPB
ZEILSCHIPSTRAAT 10
9000 GENT
INFO@MIJNEPB.BE

Verkooplastenboek

SAMENSTELLING VAN HET PROJECT:

- **Gelijkvloerse verdieping**
 - 4 winkelpanden
 - Parkeerplaatsen voor de winkelbezoekers
 - Parkeerplaatsen voor bezoekers van de bewoners
 - Aangelegde achtertuin: exclusief voor de bewoners en hun bezoekers
- **1e verdieping**
 - 2 appartementen met 2 slaapkamers en 2 terrassen
 - 2 hoekappartementen met 4 slaapkamers en 3 terrassen
- **2e verdieping**
 - 2 appartementen met 3 slaapkamers en 2 terrassen
 - 2 hoekappartementen met 4 slaapkamers en 3 terrassen
- **3e verdieping**
 - 2 appartementen met 3 slaapkamers en 2 terrassen
 - 2 hoekappartementen met 4 slaapkamers en 3 terrassen
- **4e verdieping**
 - 2 appartementen met 3 slaapkamers en 2 terrassen
 - 2 hoekappartementen met 4 slaapkamers en 3 terrassen
- **5e verdieping**
 - 2 middenpenthouses met 2 slaapkamers en 2 ruime terrassen
 - 2 hoekpenthouses met 2 slaapkamers en 2 ruime terrassen
- **Kelder**
 - Ondergrondse staanplaatsen met optioneel elektrische laadpalen - 20 privatieve bergingen - fietsenberging - ruimte voor meterlokalen - winkelbergingen.

Alle appartementen zijn bereikbaar langs liften en traphallen.

Alle appartementen beschikken over 2 badkamers en de penthouses over 1.

Slaapkamers kunnen ook ingericht worden als bureau, dressing, enz.

Om u een duidelijk beeld te geven van onze uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, hebben we de bouwtechnische beschrijving van materialen en werken die in de totaalprijs zijn inbegrepen, samengevat in dit lastenboek.

PRIVATIEVE AFWERKING HANDELSRUIMTEN

- **Casco**
 - De handelsruimten worden casco verkocht, dit wil zeggen als wind- en waterdicht pand (ruwbouw, dakafwerking, buitenschrijnwerk en met aansluitpunten voor elektriciteit en water). Alle andere afwerkingen moeten door de koper voorzien worden.

1. OPBOUW

A. Riolering

Het gebouw is voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden.

De waterafvoer gebeurt in een gescheiden stelsel. Regenwater wordt gerecupereerd in een regenwatertank van 40.000 liter. Het hoofdtoilet van elk appartement is hierop aangesloten.

Het leidingennet wordt uitgevoerd in PE- en PVC-buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minstens bestand tegen temperaturen tot +65°C.

Voor onderhoudsgemak zijn controleopeningen in het buizenstelsel aangebracht.

Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d., overeenkomstig de reglementering hieromtrent.

B. Stabiliteit

De constructie wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de ingenieur. Hierbij wordt er tevens rekening gehouden met de grondwaterkering.

Ondergrondse wanden: de wanden die de kelder omgeven, zijn in beton, volgens de eisen van de ingenieur. Het binnenmetselwerk op de kelderverdieping wordt voorzien in betonblokken of snelbouw, achter de hand opgevoegd.

Alle andere draagmuren worden uitgevoerd in materialen overeenkomstig de stabiliteitsstudie (beton, snelbouw, ytong blokken).

Niet-dragende muren worden voorzien in snelbouw van 9 cm dikte, gipswanden van 10cm dikte of ytong blokken van 10 cm dikte. Vloerplaten volgens de studie van de ingenieur.

C. Gevels

De gevelafwerking wordt uitgevoerd bovenop een binnenspouwbad in metselwerk (snelbouw, betonblokken).

Raam- en deurdorpels in blauwe hardsteen of aluminium. Gelijkvloers: platen in Belgische blauwe hardsteen, met geventileerde en geïsoleerde spouw (16 cm minerale wol).

1e tot en met 4e verdieping: parelgrijze, waterafstotende buitenbepleistering (Lotusan met zelfreinigend effect) en geïsoleerd met 16 cm EPS.

5e verdieping: keramische panelen (Panaria Prime Stone Black) met geventileerde en geïsoleerde spouw (16 cm minerale wol).

D. Buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk in ALU (Antraciet grijs), voorzien van de nodige tochtstrips en aangepaste sluitingen.

Raamindelingen zoals aangeduid op de geveltekeningen.

In geval van een schuifraam is dit voorzien van ver- en ontgrendelmogelijkheid aan de binnenzijde.

Rookluik bovenaan de traphallen, volgens bepalingen van de brandweer.

E. Beglazing

Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van dubbele, thermisch superisolerende buitenbeglazing van het heldere type met een U-waarde van 1,0 W/m²K

F. Borstweringen (Balustrade)

Voorzien in aluminium profielen in antraciet kleur.

Elk buitenraam beschikt over hetzij een balustrade, hetzij een valbeveiliging.

De terrassen aan de voorgevel zijn voorzien van een zonnescherm met een elektrische bediening.

Twee vloerspots zorgen voor een klassevolle uitstraling van zodra het donker wordt.

Bij de penthouses zorgen LED-strips aan de luifels voor de sfeerverlichting.

2. DAK

A. Platte daken

Draagstructuur: volgens de studie van de ingenieur. Op de dakplaat wordt waar nodig een hellingsbeton voorzien om overmatige plasvorming te voorkomen.

Bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.

Boven de bewoonde ruimten wordt er een thermische isolatie (16 cm PIR) voorzien.

Dakranden: aluminium dakrandprofiel.

Op het dak zijn eveneens voorzien:

- zonnepanelen als bijdrage in de energievoorziening van elk appartement/penthouse
- individuele afzuigmotoren voor de dampkappen van de appartementen.

Buitenunits van de warmtepompen voor de verwarming en het sanitair warm water van de appartementen/penthouses.

B. Terrassen

Begaanbare terrassen.

Afwatering door een lichte, zacht hellende onderlaag, teneinde overmatige plasvorming te voorkomen.

Bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.

Bevloering in terrastegels op tegel dragers volgens keuze van de koper.

Waar de dakterrassen zich boven bewoonde lokalen bevinden, wordt tevens een thermische isolatie voorzien (16 cm PIR).

Leuningen voorzien in helder veiligheidsglas op fijn aluframe in antracietkleur.

C. Regenwaterafvoer

Ronde afvoerbuizen voor regenwater, in zink.

3. BINNENAFWERKING

A. Bevloering

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

De inkom-traphallen worden voorzien van een gegoten marmeren mozaïekvloer (granito).

In de ondergrondse parking, fietsenberging en andere gemeenschappelijke ruimten wordt een betonvloer voorzien. In de tuinen is verharding voorzien volgens het plan van de tuinarchitect.

PRIVATIEVE RUIMTEN:

Over de volledige binnen-oppervlakte van de appartementen wordt een (contact-)geluidsabsorberende laag voorzien in de vloeropbouw.

Appartementen en penthouses: de koper heeft vrije keuze om in de ruimtes en op de terrassen vloerafwerking te voorzien, en beschikt daarvoor over een ruim budget (handelswaarde exclusief BTW) als volgt:

- hoekappartementen op de 1e, 2e, 3e of 4e verdieping: 17.000 euro
- middenappartementen op de 1e verdieping: 13.000 euro
- middenappartementen op de 2e, 3e of 4e verdieping: 14.000 euro
- hoekpenthouses: 8.800 euro
- middenpenthouses: 7.300 euro

De plaatsingskosten voor vloertegels 45/45 cm, 60/60 cm of 80/80 cm of parket 19,5/240 cm zijn inbegrepen in de prijs alsook de voegwerken en het plaatsen van de opbouwplinten.

Afwijkende formaten of mozaïek, speciale legpatronen of ingewerkte plinten zijn mogelijk mits een meerprijs.

Leverancier: Rodrigues

Antwerpse Steenweg 26 - 9160 Lokeren - Tel. 09/348 21 36

Afspraken showroom: Dorien Van Den Bossche

Toonzaal@rodrigues.be

Algemene info: info@rodrigues.be - www.rodrigues.be

Openingsuren showroom:

ma-vrij 9.00u-12.00u ▪ 13.00u-18.00u / zaterdag 10.00u-16.00u

In de ondergrondse private bergruimten wordt een betonvloer in cementkleur voorzien.

3. BINNENAFWERKING

B. Trappen

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Gelijkvloers: draaitrap met massief eiken treden.
Trappen naar kelder en bovenliggende verdiepingen:
marmermozaïek (granito), trappen in Carrara & Wit der Pyreneeën.

C. Wanden

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

De ondergrondse muren zijn uitgevoerd in beton of metselwerk.
De gelijkvloerse muren en metselwerk zijn bepleisterd en geschilderd en deels met houtwerk in massieve eik bekleed.

PRIVATIEVE RUIMTEN:

Alle binnenwanden en -kolommen zijn uitgevoerd in beton, metselwerk of ytong (uitgezonderd de stalen kolommen) en worden afgewerkt met een muurbepoetsing in natuurgips.

De wanden worden schilder klaar opgeleverd.

Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

In de badkamer worden de douchewanden betegeld.

De plaatsingskosten voor de betegeling van de douchewanden en het opvoegen zijn eveneens inbegrepen in de prijs voor de formaten 20/20 cm, 30/60 cm, 45/90 cm en 60/120 cm. Afwijkende formaten en mozaïek of speciale legpatronen zijn mogelijk mits een meerprijs.

De koper heeft vrije keuze voor de betegeling van de douchewand en beschikt daarvoor over een budget van 1.800 euro (handelswaarde exclusief BTW).

De overige wanden worden bepleisterd om te schilderen.

Leverancier: Rodrigues

Raamtabletten: in MDF en schilderklar.

In de keuken worden geen wandtegels voorzien.

D. Plafonds

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Een plafondbepoetsing wordt voorzien, uitgezonderd in de ondergrondse parking, kelder en de traphal naar de kelder.
Op de plafondbepoetsing wordt een eind schilderlaag voorzien.
In de traphallen naar de kelder zijn de wanden in zichtbaar glad beton en de plafonds in gipskarton.

3. BINNENAFWERKING

D. Plafonds

PRIVATIEVE RUIMTEN:

De plafonds van de appartementen zijn uitgevoerd in gipskartonplaten en voorzien van een gladde dunne bepleistering.
Plamuur-, behang- en schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

E. Binnenschrijnwerk

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Alle binnendeuren voor de privaatieve en gemeenschappelijke delen van het type 'schilderdeur' worden voorzien met deurbladen, brandwerendheid en sloten in overeenstemming met de specifieke functies en de van toepassing zijnde reglementeringen.

PRIVATIEVE RUIMTEN:

De binnendeuren der privaatieve ruimten: type vlakke schilderdeuren, deurbladen in tubespaan, kassement blokkader in massief rubberwood, verborgen scharnieren en een standaard alu-klink.

Inverse deuren mogelijk mits meerprijs.

De inkomdeuren zijn inbraakwerend klasse 2 en brandwerend RF 30'. Metalen kozijn, meerpuntssluiting met haken, inox scharnieren met dievennoken en veiligheidsornamentuur.

De deuren van de kelderbegingen zijn brandwerend RF 30' met metalen kozijn en inoxbeslag.

Vast meubilair is niet voorzien, behalve een badkamermeubel, een keuken en een buitenkast voor gesorteerd afval.

Leverancier:

Porteplus BV

Anthonis De Jonghestraat 100A

9100 Sint-Niklaas

Tel. 03 772 47 01

info@porteplus.be

www.porteplus.be

3. BINNENAFWERKING

E. Binnenschrijnwerk **PRIVATIEVE RUIMTEN:**

Er zijn eveneens een aantal steel-look glazen deuren voorzien in antracietkleur die in de prijs van het appartement inbegrepen zijn. Specificatie en budgetten (exclusief BTW en inclusief plaatsing):

- hoekappartementen en middenappartementen op de 1e verdieping, tussen inkom en nachthal en tussen inkom en bureau: budget 5.400 euro
- middenappartementen op de 2e, 3e of 4e verdieping: tussen inkom en nachthal/leefruimte: budget 2.200 euro

Leverancier: **Glassdesign bvba**

Contactpersoon: Frank de Ryck

Industrieweg 200, 9030 Mariakerke (Gent)

Tel. 09 226 30 39 · info@glassdesign.be · www.glassdesign.be

F. Keukeninstallatie Voor alle appartementen en penthouses wordt een budget voorzien (handelswaarde exclusief BTW en inclusief plaatsing) van 20.000 euro.

Leveranciers:

Bogaert Koken & Wonen

Contactpersonen voor afspraak:
Naomi Bogaert of Xynthia Garrein
Voorhout 69, 9190 Stekene
Tel. 03 790 10 70

Tel direct 03 790 10 76

Openingsuren toonzaal:

ma - za: 10u - 18u doorlopend

Gesloten op woe en feestdagen

Zondag: om de 14 dagen open

van 14u - 18u

Eurosun Keukens - Interieur

Contactpersoon voor afspraak:
Peggy Van den Broeck
Heidestraat 42-44, 9170 De Klinge
Tel. direct 03 470 13 52

www.eurosunkeukens.be

Openingsuren toonzaal:

di - woe - do: 8u30 - 12u en 13u - 18u

vrijdag: 8u30 - 12u en 13u - 17u

zaterdag: 10u - 17u

Zondag en maandag gesloten

G. Diversen

Individuele brievenbussen volgens voorschriften van de Belgische Post. Gecombineerde plaat voor belknoppen en naamplaatjes ten behoeve van videofonie.

Belijning en/of nummering autostaanplaatsen (ondergronds en bovengronds) en bergingen wordt voorzien.

Bring-me-box in de inkomhal voor beveiligde in ontvangstname van pakketten geleverd via een koerierdienst.

Elk appartement/penthouse beschikt over een centraal stofzuigersysteem.

4. SPECIFIEKE TECHNIEKEN

A. Sanitair

PRIVATIEVE RUIMTEN:

Elk appartement heeft een individuele watermeter.

Voor het sanitair worden volgende budgetten voorzien (handelswaarde exclusief BTW en inclusief plaatsing):

- penthouses (1 badkamer): 10.000 euro
- appartementen (2 badkamers): 15.000 euro

Leverancier:

Desco Temse

Contactpersoon: Kevin Lauwers

Winninglaan 6 - 9140 Temse

www.desco.be

Tel. 03/711 00 65

email: temse@desco.be

Alle noodzakelijke water-en afvoerleidingen zijn voorzien voor: bad, douche, lavabo's, toilet, handenwasser, spoeltafel, wasmachine en vaatwasmachine.

Enkel de plaatsing van de aangeduide toestellen is voorzien.

Afvoer voor droogkast wordt niet voorzien (condens droogkast).

De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de distributiemaatschappij.

De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net, zijn ten laste van de koper volgens de tienduizendsten.

Gebeurlijke dubbeldienstkranen worden uitsluitend voorzien voor gebruik door de conciërge, in functie van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en geenszins voor het wassen van wagens en dergelijke.

Eventuele drukverhoging voor privaat waterverbruik en voor de voeding van de brandbestrijdingsmiddelen is ten laste van de kopers volgens aandeel in de gemeenschap.

Er zijn geen watervoorzieningen in de privaat delen van de ondergrondse verdieping.

Regenwater-recuperatie voor 1 toilet per appartement en voor de buitenkranen op de dakverdieping.

4. SPECIFIEKE TECHNIEKEN

B. Verwarming

PRIVATIEVE RUIMTEN:

Elk appartement/penthouse beschikt over vloerverwarming.

Op het dak zijn zonnepanelen en warmtepompen geïnstalleerd voor de warmwatervoorziening.

Zonnepanelen Sunpower, type Maxeon 3 - 400 wp met alu kader. Deze hoogrendementspanelen behouden 92,3 % van hun vermogen na 25 jaar. Omvormers Sunny Boy of Goodwe. Van Der Valk montagesysteem voor grote hoogtes.

De te bereiken temperaturen in de verschillende lokalen bij een buitentemperatuur van -10 ° zijn als volgt voorzien:

- woonkamer: 22 °C
- keuken: 22 °C
- slaapkamer(s): 20 °C
- hal-nachthal: 18 °C
- badkamer: 24°C

De regeling gebeurt via een thermostaat die zich in de leefruimte bevindt.

Voorziede toestel: compacte split-unit lucht/water-warmtepomp met geïntegreerde warmwaterboiler (210 liter). Viessmann type Vitocal 222-S of Vitocal 200-A + Vitocal 100W (1e verdieping).

Zowel verwarmen als koelen is mogelijk, eenvoudig te bedienen en fluisterstille werking.

Er is een systeem voor adiabatische koeling, gekoppeld aan het ventilatiesysteem. Dankzij dit systeem kan u een binnentemperatuur bekomen die tot 7°C lager ligt dan de buitentemperatuur.

De kostprijs voor gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.

4. SPECIFIEKE TECHNIEKEN

C. Elektriciteit

PRIVATIEVE RUIMTEN:

Elk appartement heeft een individuele meter.

De kosten voor de meterkasten en voor de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan de individuele abonnementsonderschrijving, zijn ten laste van de koper.

De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.

De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko Intense White.

De individuele zekeringskasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen. Bovendien is de installatie uitgerust om desgewenst een domoticasysteem aan te sluiten.

Volledige videofonie-installatie en elektrische deuropener.

De nodige leidingen voor aansluiting op telefoon en kabeltelevisie zijn in elk appartement/penthouse op verschillende plaatsen voorzien.

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement/penthouse: zie apart elektriciteitsplan.

4. SPECIFIEKE TECHNIEKEN

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

- De elektrische voorzieningen van de gemene delen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten.
- Elektriciteitsvoorzieningen per ruimte:

Centrale inkomhallen

- Parlofonie.
- Videofonie: bekabeling en gemeenschappelijke buitenpost met camera.
- Aansluiting Bring - me - box
- 1 stopcontact
- Minuterie met 2 lichtarmaturen per verdieping of werking via een bewegingsdetector.

Gelijkvloerse lifthal

- Minuterie met 2 lichtarmaturen per verdieping of werking via een bewegingsdetector.

Lifthal op de verdiepingen

- Minuterie met 1 lichtarmatuur per verdieping of werking via een bewegingsdetector.

Inrit naar parking

- Lichtarmaturen met werking via een bewegingsdetector.

Ondergrondse parking

- TL-lampen of werking via een bewegingsdetector, hoeveelheid volgens geldende normen.

Gemeenschappelijke lokalen in ondergrondse verdieping

- Minuterie met lichtarmaturen of werking via een bewegingsdetector.

D. Brandbestrijdingsinstallatie

De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

4. SPECIFIEKE TECHNIEKEN

E. Liftinstallatie

De liften worden uitgevoerd conform de Europese richtlijn EG/95/16 en zijn rolstoeltoegankelijk.

De aannemer zal erop toezien, dat de liftinstallatie een trillingsarme opstelling en geluidsarme werking heeft.

De elektrisch aangedreven personenlift van het merk KONE dient te voldoen aan de volgende specificaties:

- liftkooi: standaard kooi (120 cm x 112 cm)
- liftkoker: diepte 147 cm x breedte 145 cm
- laadvermogen: 480 kg ofwel 6 personen
- aantal stopplaatsen: 7 stopplaatsen
- aantal toegangen: 7 met één toegangsdeur per verdieping
- aantal deuren: 7
- snelheid: te bepalen door de installateur, in functie van een goede en comfortabele werking (ca 1 meter per seconde).

De binnenzijde van de liftkooi zal de volgende afwerking hebben:

- wandafwerking links/rechts/achter: roestvrij staal in Asturias Satin
- vloerafwerking: granito
- verlichting: ronde LED-verlichting
- een veiligheidsverlichting ingeval de netstroom onderbroken is
- verluchting: natuurlijke verluchting via vloeren en plafonds
- diversen: handleuning & spiegel
- kooideur: automatische, centraal openende schuifdeur, elektromechanisch aangedreven
- deur aan binnenzijde kooi (meebewegend met lift): roestvrij staal in Asturias Satin
- deur aan buitenzijde (vast op de bordessen): roestvrij staal in Asturias Satin

F. Isolatie

De buitenmuren zijn geïsoleerd, conform de energiestudie van de EPB-verslaggever, met hetzij 16 cm minerale wol, hetzij 16 cm EPS onder de buitenbepleistering.

Akoestische spouwmuurisolatie: tussen de woningscheidende wanden worden waar mogelijk 4 cm dikke isolatieplaten geplaatst, met als doel een degelijke akoestische scheiding te realiseren.

Dakisolatie: de dakopbouw omvat een thermische isolatie met platen IKO Enertherm van 16 cm dik.

4. SPECIFIEKE TECHNIEKEN

G. Ventilatie

Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd volgens de norm NBN D 50-001 en de richtlijnen van de geldende Energie Prestatie Binnenklimaat norm, conform EPB-verslag.

Het betreft een ventilatie systeem D, ook balansventilatie genoemd: een vraag gestuurd mechanisch ventilatiesysteem met warmterecuperatie voor toevoer van verse en afvoer van vervuilde lucht. Bij dit systeem zijn er geen roosters in de ramen te voorzien.

Bovendien is het ventilatiesysteem uitgebreid met een systeem van adiabatische koeling.

5. ALLERLEI

Plannen

Kwaliteit, concept en buitenuitzicht van het gebouw liggen vast. De bouwheer heeft evenwel in grote mate vrije keuze bij de materiaalkeuze voor de binnenafwerking.

De plannen die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de overeenkomst van tijdelijke verkoop/aankoop belofte. Wat betreft de afwerking, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. Meubels, ingemaakte kasten of andere elementen die voorkomen op plannen en niet beschreven zijn in het verkooplastenboek dienen beschouwd te worden als illustratief en maken geen deel uit van de verkoop.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als indicatieve maten. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, die aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

5. ALLERLEI

Nutsvoorzieningen

De meteropstellingen wordt geplaatst in gemeenschappelijke toegankelijke ruimten in de kelder. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, internet, kabel-TV) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de ontwikkelaar voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om alle werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Er zal een coördinatiefee van 10% aangerekend worden op de kosten van de nutsvoorzieningen.

Materialen en merkaanduidingen

De koper stelt de ontwikkelaar in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de ontwikkelaar tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte pand. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de ontwikkelaar meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de ontwikkelaar in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, als gevolg van de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

5. ALLERLEI

Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/ontwikkelaar hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Alle hieraan gekoppelde kosten (o.m. administratieve, studie- en uitvoeringskosten) zijn ten laste van de koper. De koper kan de verkoper met deze wijzigingen gelasten, op voorwaarde dat de opdrachten in het bezit van de verkoper worden gesteld minstens vijftig kalenderdagen voor de uitvoering der werken, waarop de wijzigingen betrekking hebben. Dit teneinde de verkoper de mogelijkheid te geven om de raadgevende ingenieur of deskundige te raadplegen. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw of de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost aangerekend wordt.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren en de ontwikkelaar staat dit toe, dan zal de koper maximaal 100% van het aangegeven budget kunnen recupereren.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de ontwikkelaar en/of architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het pand verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij het expliciet in de bijzondere voorwaarden van de overeenkomst van tijdelijke verkoop/aankoop belofte genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

De beschrijving in deze bijzondere voorwaarden is de enige uitzondering die voorrang heeft op dit lastenboek.

5. ALLERLEI

Werbetreding - interventie van de koper

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Het bezoek gebeurt op eigen verantwoordelijkheid van de koper. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper noch vanwege de aannemer of de architect. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten die kunnen nodig zijn voor onder meer de aansluitingen van het gebouw op de riolering, elektriciteit, water, enz ... Door de ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

Verzekering

Het gebouw is verzekerd door middel van een blokpolis die afgesloten is op naam van de gemeenschap van eigenaars. De koper wordt eigenaar van een pand en gedraagt zich als een goede huisvader.

Opkuis

Het pand alsook de gemeenschappelijke delen, zullen door de bouwheer eenmaal veegschoon worden opgeleverd. Dit wil zeggen vrij van enig werfmateriaal of puin. De gemeenschap van reeds bekende eigenaars of syndicus zal zo snel mogelijk een kuisploeg aanstellen voor de opkuis van de gemene delen. Bij ingebruikname van het pand wanneer de werf nog bezig is, zal de eigenaar instaan voor de opkuis van zijn eigen pand.

Het grondig reinigen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, ... valt ten laste van de koper.

De bouwheer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor indringen van vuil door uitvoering van de werken. De bewoner zal alle maatregelen treffen om indringen van vuil zoveel mogelijk te beperken. Hij zal de last die werfactiviteiten met zich meebrengen aanvaarden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden door de koper, of in opdracht buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer, mag er geen gebruik gemaakt worden van de trappenhal.

Deze mag pas gebruikt worden na de oplevering aan de gemeenschap. Eigen werken na oplevering dienen te gebeuren via een ladderlift om de gemene delen niet te beschadigen.

5. ALLERLEI

Bijkomende kosten

Volgende kosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en zijn ten laste van de koper:

- de BTW voor de penthouses.
- de registratiekosten voor de appartementen en op het grondaandeel, alsook voor de winkels.
- de notariskosten voor de notariële basisakte en verkoopakte.
- de kosten voor aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen zijnde water, elektriciteit, telefoon, riolering, internet en kabel-TV.
- de kosten voor het postinterventiedossier.

Diversen

De elektrische installatie van de gemeenschap werd naar best vermogen uitgevoerd. Deze wordt aanvaard door de koper. Wanneer de gemeenschap deze wil veranderen zal dit gebeuren op eigen kosten. Eenmaal een pand opgeleverd is, zullen de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Werken die niet expliciet vermeld staan in dit lastenboek of in de verkoopsovereenkomst zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Enkel de bijgevoegde plannen ondertekend bij deze overeenkomst hebben rechtsgeldigheid. De overige plannen zijn informatief en hebben geen contractuele waarde.

De koper zal door de ontwikkelaar gecontacteerd worden wanneer hij de keuze van afwerkingsmaterialen dient te bevestigen. Bij de keuze zal de koper dan bijzonder aandacht besteden aan de besteltijden. Uitzonderlijke besteltijden zullen de datum van oplevering verlaten.

De koper zal ook materialen kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Hij zal zijn plan bij elke leverancier meenemen en als basis gebruiken. Wijzigingen zullen op voorhand met de architect besproken worden en voorgelegd worden aan de ontwikkelaar.

Wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de ontwikkelaar worden niet aanvaard.

5. ALLERLEI

Verkoop

De koper ontvangt volgende documenten naast de overeenkomst van tijdelijke verkoop/aankoop belofte en notariële akte:

- de statuten van het gebouw, zijnde de notariële basisakte.
- de stedenbouwkundige vergunning.
- de plannen, gehecht aan de notariële basisakte.
- het verkooplastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen met alle gegevens van installaties en gebouw.
- het post-interventiedossier,
- het EPC-certificaat.

De sleutels worden pas overhandigd na het verlijden van de notariële akte.

OVEREENKOMST VAN TIJDELIJKE VERKOOP/AANKOOP BELOFTE

Dit verkooplastenboek werd opgemaakt om te voegen bij de overeenkomst van tijdelijke verkoop/aankoop belofte. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter illustratie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van een van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

Datum ondertekening:

.....

De koper:
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper:
(gelezen en goedgekeurd)

.....

.....



RESIDENTIE CHAMBORD
PARKLAAN 96-102, 9100 SINT-NIKLAAS
WWW.RESIDENTIECHAMBORD.BE