

Kasteel Van Neerijse

Renovatie gebouw en
verbouwen van 10 luxueuze appartementen

te 3040 Neerijse
Lindenhoflaan 3

Lastenboek

Koper:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dit lastenboek omvat 10 bladzijden, en is de basis van de verkoopovereenkomst tussen koper en verkoper.

datum:

handtekening kopers:

Verkoper :

N.V. Barones

Maatschappelijke zetel:

Tiensesteenweg 27
3010 Kessel-Lo

ondernemingsnummer 859 572 032

Verkoopscontact:

Walter Suykens

+32 478 37 64 58

Email: barones.nv@mail.be

website:<http://www.kasteelvanneerijse.be/>

Architect:

Marc Bormans

Zeedijk 77/22
8301 Knokke-Heist

e-mail : info@marcbormans.be

Projectleider

Piet Vanbergen

Klein Rijselstraat 7/101
3010 Kessel-lo

contact +32 496 22 63 44

email: p.vanbergen@worldonline.be

Veiligheidscoördinatie

ing. Walter Suykens

Dorpsstraat 17 bus 5
3150 Haacht

email : suykens.walter@telenet.be

Oorsprong van het kasteel van Neerijse (Overschie)

Het kasteel vindt zijn oorsprong terug in het "Goed ter IJse". Dit domein werd in 1735 aangekocht door baron Charles-Joseph d'Overschie, een afstammeling van een oud en voornaam Hollands brouwersgeslacht. Het klein omgracht kasteeltje werd enkel gebruikt als jachtpaviljoen.

Het domein werd in 1744 geërfd door zijn oudste zoon, Jean-Albert d'Overschie die de bouwwerken aan het kasteel verder zette en het park liet aanleggen.

De opvolgers van baron Jean-Albert zouden gedurende meer dan een eeuw het dorp Neerijse besturen.

Toen in 1892 het kasteel en de familiebezittingen werden geërfd door zijn achterkleindochter Anne d'Overschie kwam het bewind onder een ander wapenschild vermits Anne was gehuwd met graaf Auguste de Bethune Hesdigneul.

Hun zoon verhuurde het kasteel eerst aan een religieuze zustercongregatie die er een kindertehuis inrichtte en verkocht het in 1935 aan baron Goffinet die het vanaf 1942 aan een vereniging verhuurde om er een kliniek in onder te brengen.

In 1983 werd het kasteel verkocht, nadien gerestaureerd en ingericht als hotel-restaurant. Eind 2002 werd de uitbating stopgezet, en het kasteel te koop gesteld.

In augustus 2003 kocht NV Barones het kasteel met domein en koetshuis om het te verbouwen tot exclusieve appartementen.

Ligging en concept

Het kasteel “d’Overschie” is gelegen in een domein van +- 5 ha, midden in een beschermd natuurgebied van 230 ha. Gelegen op 20 min van Brussel en 10 min van Leuven.

Het is vlot bereikbaar via openbaar vervoer op enkele honderden meters, in het centrum van Neerijse.

Het gehele domein, en het dorpszicht werden beschermd op 27-11-1978.

Om reden van architectonische en historische waarde werd het kasteel met zijn koetshuis door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap als monument beschermd op 18-12-1979 wat uitgebreide en definitieve garanties geeft aan de nieuwe eigenaars voor de instandhouding van het kasteel en het domein naar de toekomst toe.

Het renovatieproject wordt uitgevoerd in functie van de authenticiteit van het gebouw. De uitzonderlijke ligging van het kasteel in zijn monumentale omgeving, het algemene ontwerp en de bijzondere zorg met betrekking tot het concept en de keuze van de materialen geven aan dit project de status van luxeappartementen met een wel heel bijzondere uitstraling.

Rust en wooncomfort gaan hier hand in hand.

U wordt mede-eigenaar van het bestaand hoofdgebouw, de vijver en het park.

Het kasteel is heringedeeld in 10 appartementen.

(Het koetshuis werd verkocht en maakt geen deel meer uit van dit project.)

De appartementen worden casco aangeboden, onder registratie.

Voor uw veiligheid wordt het omheinde domein afgesloten met twee automatische poorten en uitgerust met een videofooninstallatie.

Het park wordt in zijn huidig concept behouden, minimale werken worden uitgevoerd om het comfort en de toegankelijkheid voor de bewoners te verbeteren.

De bestaande vijver wordt behouden.

De BBQ blijft gemeenschappelijk en is inmiddels opgefrist.

Het tennisplein wordt heraangelegd.

De buitenparkings voor bezoekers en bewoners worden gerenoveerd.

De ondergrondse parkings zijn uitsluitend beschikbaar voor de eigenaars van de appartementen.

Op de grondplannen in bijlage vindt u een mogelijke ruimtelijke indeling van de appartementen.

Het project wordt strikt opgevolgd door een veiligheidscoördinator, aangesteld door NV Barones.

:

1.1. KARAKTERISTIEKEN VAN HET GEBOUW:

1.1.1. totale oppervlaktes gebouw.

Bebouwde grondoppervlakte ca 855 m²
Gevelbreedte ca 42 m.

1.1.2. Indeling van het bestaand gebouw.

Niveau -1
gedeeltelijk privatieve kelders, gemeenschappelijke kelders voor nuts- en onderhoudsvoorzieningen, garages, machinekamer lift, fietsenberging, gemeenschappelijke ruimte of ruimte voor conciërge..

Niveau gelijkvloers :
855 m² met centrale inkomhal, twee appartementen, één duplex met afzonderlijke inkom (gebouw A).

Niveau +1 :
+/- 450 m² : twee appartementen.

Niveau +2
+/- 450 m² : drie appartementen.

Niveau +3 :
+/- 250 m² : twee appartementen.

1.1.3. Constructie van het gebouw.

De dragende constructie van het gebouw bestaat uit metselwerk, en zelfdragende betonvloeren.

1.2. BUITENAFWERKING

1.2.1. Gevels en buitenmuren.

De gevels zijn opgebouwd in metselwerk van oude gevelsteen, gekaleid, met raamomlijstingen en plinten in natuursteen.

1.2.2. Dak en regenafvoeren.

Het dak van het hoofdgebouw is een zadeldak bekleed met natuurleien, het is volledig geïsoleerd en gerenoveerd.. Het dak van woning A, is een plat dak, het werd geïsoleerd en bekleed met 60 mm pu-isolatie gekleefd in bitumen. Hierop werd een tussenlaag van 3 mm en een toplaag van 4 mm polyesterroofing gebrand. Tegen de opgaande muur werd de toplaag bevestigd met een aluminium profiel. De bestaande regenafvoeren zijn in koper.

1.2.3. Buitenschrijnwerk.

Het buitenschrijnwerk is volledig vernieuwd in hout met superisolerende beglazing.
(K1.1)

1.2.4. Buitenverlichting

Gevelverlichting met stralers en buitenarmaturen rondom het gebouw
Verlichtingspalen langsheen de wegenis en aan de beide poorten.

1.2.5. Postbussen.

Per appartement wordt een brievenbus met slot voorzien aan de inrijpoort van het domein.

1.2.6. Omgevingswerken.

Voor uw veiligheid wordt het omheinde domein afgesloten met twee automatische poorten en uitgerust met een videofooninstallatie.

Het park (een beschermd dorpszicht) wordt in zijn huidig concept behouden, de nodige werken werden uitgevoerd om het comfort en de toegankelijkheid voor de bewoners te verbeteren.

De bestaande vijver wordt behouden.

De BBQ blijft gemeenschappelijk en is inmiddels opgefrist.

Het tennisplein wordt opgefrist.

De buitenparkings voor bezoekers en bewoners worden gerenoveerd.

De fontein worden opgefrist.

1.3. BINNENAFWERKING;

1.3.1. Vloeren

De vloeren van de inkomhal, de trappen en de gemeenschappelijke bovengrondse delen zijn uitgevoerd in Belgische blauwe hardsteen.

1.3.2. Verlichting.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen; deze worden bediend via bewegingsmelders, en voorzien van noodverlichting.

1.3.3. Wanden

De wanden van de gemeenschappelijke gangen worden afgewerkt met een glasvlies en schilderwerk of met een textielbehang volgens de keuze van de verkoper.

1.3.4. Plafonds.

De plafonds van de bovengrondse gemeenschappelijke delen zijn gepleisterd, en worden geschilderd.

1.3.5. Gemeenschappelijke en individuele kelders. Niveau –1

De volledige kelderverdieping wordt voorzien van verlichting, noodverlichting, brandblusapparaten volgens de voorschriften van de brandweer.

1.3.6. Garages:

De hoofdtoegang tot de garages gebeurt via een geautomatiseerde poort. Er zijn 9 individuele ondergrondse garages, voorzien van geautomatiseerde poorten. In elke garage zijn 2 lichtpunten en 2 stopcontacten voorzien, die aangesloten zijn op de individuele elektriciteitsmeters

1.3.7. Inkomdeuren.

De appartementen beschikken over een brandwerende inkomdeur (Rf 30')

1.4. TECHNISCHE UITRUSTING

1.4.1. Nutsvoorzieningen.

De elektriciteitsvoorzieningen, de sanitaire toevoer - en afvoerleidingen, het rioleringsstelsel en de brandbeveiliging werden volledig vernieuwd.

De individuele elektrische en sanitaire installatie is niet voorzien in de casco uitvoering

De keuringsrapporten zullen door erkende keuringsorganismen worden opgemaakt en worden opgenomen in het post-interventiedossier dat aan de vereniging van mede-eigenaars wordt overhandigd.

De aflopen zijn gescheiden aangesloten op drie nieuwe, geplaatste waterzuiveringsinstallaties. Het betreft kleinschalige waterzuiveringsinstallaties van het type "ondergedompelde, beluchte bacteriefilter". Het is een drietrapszuiveringsinstallatie die geschikt is voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater. De installatie is uitgerust met een buffersysteem gekoppeld aan een debietregeling en foutdetectiesysteem. Het geheel bestaat uit een voorbezinkkamer, de bacteriefilter en de nabezinkkamer. Dit alles volgens de gemeentelijke voorschriften. Het gezuiverd water en het regenwater worden afgeleid naar de bestaande vijver en/of de "IJse"

1.4.2. Centrale verwarming

De voorzieningen zijn aanwezig om individueel aan te sluiten op gas of op elektriciteit volgens de keuze van de koper.

1.4.3. Tellers voor water, gas en elektriciteit

De individuele tellers bevinden zich gegroepeerd in het tellerlokaal in de kelder.

De aansluitingskosten van deze tellers zijn ten laste van de koper.

Alle nutsvoorzieningen (sanitair, elektriciteit en water) zijn voorzien, conform de plannen, tot in het appartement.

1.4.4. Videofoon

Elk appartement is voorzien van een videofooninstallatie, verbonden met inkompoort en inkomhal.

1.4.5. Rook en ventilatiekanalen.

De volgende verticale lucht - en rookafvoerkanalen zijn voorzien:

- rookafvoer en aanvoer van verse lucht voor centrale verwarming.
- verluchting van toiletten en badkamers.
- aansluiting voor damkap keuken.

1.4.6. Brandveiligheid.

Het volledige gebouw wordt voorzien van brandhaspels, brandblusapparaten en noodverlichting volgens de wettelijke voorschriften..
De gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn tevens voorzien van rookdetectoren. Een nieuwe, automatisch gestuurde rookkoepel is geplaatst in de traphal, op het bovenste verdiep.

1.4.7. Lift.

De nieuwe ruime hydraulische lift, heeft een capaciteit van 750 kg of 10 personen en is uitgevoerd met brandwerende automatische schuifdeuren in inox met een mechanische antiblokkeerinrichting en frequentieregeling.
Bediening met digitale standaanduiding.
De hijssnelheid is 0,63m/sec.
De bedrijfsintensiteit van de motor is 60 ritten per uur.
Halogeenverlichting in de kooi.
De liftkooi is 110cm breed op 170cm diep en 220 cm hoog.
De deuropening is 90cm breed op 200 cm hoog.
De firma "Coopman liften" verzekerd ons een lift conform de Europese Richtlijn 95/16/EG, gefabriceerd n een ISO 9001 kwaliteitssysteem.

1.5. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1.5.1. Toegang tot de werf.

De kandidaat kopers, de kopers of hun afgevaardigden (eigen aannemers en/of leveranciers) mogen zich niet op de werf begeven behoudens voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verkoper en zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen die zich tijdens werfbezoeken zouden kunnen voordoen, zonder beroep te kunnen indienen of eis tot schadevergoeding of schadeloosstelling aan te vragen tegenover de verkoper of zijn aangestelde en/of aannemers en/of architect en/of verkoper of hun respectievelijke verzekeraars.

Alle onderaannemingen of leveringen dienen uitsluitend te geschieden in overleg met de verkoper of zijn aangestelde.

1.5.2. Uitvoering werken.

De werken zullen door de eigenaars uitgevoerd worden conform aan de plannen alsook volgens de regels der kunst

1.5.3. Aanpassingen door de koper

Aanpassingen zullen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en de verkoper, omtrent het voorwerp van wijziging, de termijn van afwerking. Dit alles mits goedkeuring van de diensten “monumenten en landschappen” en/of de andere kopers, voor zover als van toepassing.

1.5.4. Toezicht op de werken.

In bovenstaand geval zal het toezicht der werken en de coördinatie veiligheid verzekerd worden door de koper

1.5.5. Aannemingen of leveringen.

De goederen, materialen en materieel die de door de kopers aangeduide aannemer / leverancier nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht.

Voor al deze zaken staat de koper, als bouwheer van deze aannemer / leverancier, hoofdelijk met deze aannemer verantwoordelijk ten overstaan van de gemeenschap van de eigenaars van het gebouw, voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze overeenkomst voortspuiten. Dit houdt in dat de koper alle kosten zal moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide aannemer wegens insolventie, falen, onvoldoende verzekering, enz...

De gemeenschap van de eigenaars van het gebouw draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijk leveringen of uitgevoerde werken.

Aanvang van de door de aannemer uit te voeren werkzaamheden houdt de goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de aannemer/leverancier moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de gemeenschap van de eigenaars van het gebouw worden kenbaar gemaakt.

De aannemers vloeren en muren moeten zorgen voor een akoestische isolatie conform de voorschriften van de verkoper.

De koper zal uiterlijk binnen de zes maanden na aankoop van het casco appartement alle werken beëindigen.

1.5.6. De hertenweide.

De kopers van de kasteelappartementen aanvaarden dat er een overeenkomst bestaat met betrekking tot verzorging van de herten die zich op het domein bevindt, en die zorgen voor het onderhoud van 2 delen van het park. In het kader van deze overeenkomst heeft de verzorger het gebruik over dit gedeelte van het park.

1.5.7. Betalingen.

Verkoop casco onder registratie: voorschot 10% bij de ondertekening van het verkoopcompromis.

Saldo bij ondertekening van de akte.

1.5.8. Inbezitneming appartement.

De inbezitneming van een appartement mag niet gebeuren vooraleer volledige betaling is voldaan.

1.5.9. Besluit.

Dit lastenboek en zijn bijvoegsels, de plannen , de voorschriften voor de akoestische isolatie, de onderhandse verkoopakte, de basisakte en het reglement van mede-eigendom, zijn een geheel en vormen samen de basis van de verkoop.