



ZORGRESIDENTIE WIVINA

ZORGRESIDENTIE WIVINA - VERKOOPLASTENBOEK

0. PROJECTBESCHRIJVING

0.1. Algemeen

Het project “Zorgresidentie WIVINA” omvat de transformatie van het voormalige WIVINA-klooster tot woonproject met zorgvoorziening en ondergrondse parking. De site is gelegen in het park tussen de Hendrik Placestraat, Kloostermuur en Wolsemstraat te Groot-Bijgaarden. Het project omvat 65 zorgappartementen, 2 ruimtes voor diensten, 60 ondergrondse parkeerplaatsen, een kantoor en een zorghotel.

0.2. Omvang

Het project telt 65 zorgappartementen, waarvan 28 appartementen met 1 slaapkamer en 37 appartementen met 2 slaapkamers. Verder omvat het project een ondergrondse parking met 60 parkeerplaatsen en een zorghotel met 14 kamers.

0.3. Architectuur

Met het oog op de duurzame aanpak van de Wivina-site zijn de beeldbepalende gebouwen behouden. Het beschermde poortgebouw blijft de toegangspoort tot de site met hierin de administratieve diensten. Het beschermde priesterhuis met naastliggende zijvleugel en kapel worden omgevormd tot kantoor. De beschermde infirmerie wordt uitgebreid en omgevormd tot zorghotel.

De 65 zorgappartementen worden ondergebracht in een nieuwbouw op de voormalige locatie van de 20ste eeuwse kloostergebouwen naast de kapel. De kruisvormige nieuwbouw is opgetrokken uit genuanceerde rode baksteen en natuursteen detailleringen. De gevelritmiek en ornamentiek verwijzen naar deze van de bestaande gebouwen op de site.

Elk zorgappartement heeft een inpandige buitenkamer en heeft zicht op het prachtige park. Elke vleugel van de nieuwbouw krijgt zicht op een karakteristiek deel van het park.

Gezien het belang en betekenis van de vroegere Wivina-site voor zowel de gemeente als zijn bezoekers wordt de site niet volledig geprivatiseerd. Het park krijgt een semi-publiek karakter. Binnen dit concept krijgt de auto slechts een secundaire rol toebedeeld. De toegang tot de parking wordt via een zij-ingang van de site aan de Hendrik Placestraat gerealiseerd. Het eigenlijke park blijft zo autovrij.

0.4. Ontsluiting en toegankelijkheid

De toegang tot de site gebeurt via het poortgebouw. Een plein tussen de bestaande kapel en de zuidvleugel van de nieuwbouw geeft toegang tot de overdekte inkomzone van de zorgappartementen. Ook de ondergrondse parking geeft rechtstreeks toegang tot deze overdekte inkomzone.

De toegang tot de ondergrondse parking is afgesloten met een automatische poort met afstandsbediening.

Alle vertrekken in de nieuwbouw zijn rolstoeltoegankelijk. Het park en de residentie zijn voorzien van een systeem van toegangscontrole. Op strategische plaatsen is er camerabewaking geïnstalleerd. Hiermee wordt de veiligheid op de site gegarandeerd.

0.5. Duurzaam Bouwen

Aandacht voor energie, milieu en duurzaam bouwen vormen een constante in het project, zonder dat hierbij toegevingen gedaan worden aan comfort, akoestiek of gebruiksvriendelijkheid van het gebouw.

Alle eisen inzake energieprestatie en binnenklimaat worden meer dan gerespecteerd.

Om dit gunstige E-peil te bereiken worden een doorgedreven thermische isolatie en performante technische installaties voorzien (zie hoofdstuk 2).

Ook bij de selectie van de nieuwe materialen wordt uitgebreid aandacht besteed aan het duurzaam karakter ervan: productiewijze, oorsprong en recycleerbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

0.6. Zorg op maat

Aan de bewoners van de residentie wordt zorg op maat geboden. Het contractuele basispakket kan worden aangevuld met persoonlijke wensen. Op de site is er een individuele zorgmanager aanwezig die de noden registreert en stuurt.

Zo kunnen de bewoners beroep doen op een dienst van individuele medische opvolging en technische bijstand voor klusjes.

De inrichting van de appartementen is hierbij afgestemd op de noden van senioren.

Daarnaast is er een restaurant dat kwaliteitsvolle en gevarieerde maaltijden aanbiedt aan de bewoners en hun bezoekers.



1. BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWWERKEN

1.1. Algemeen

De waardevolle bestaande gebouwen worden behouden en omgevormd tot kantoor en zorghotel. De andere gebouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuwbouw.

1.2. Funderingen en ondergrondse parking.

Er wordt een fundering op palen voorzien volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau studieburo Mouton bvba.

De architectuurplannen zijn louter informatief, alle afmetingen, diktes en hoogtes, worden aangepast door toedoen van de stabiliteitsberekeningen.

De aardingslus en/of staven worden overeenkomstig de geldende reglementeringen geplaatst.

1.3. Materialen.

Het project wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste hoedanigheid, dewelke de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw zullen waarborgen.

1.4. Waterdichtingen en vochtisolatie.

De ondergrondse parking en gebouwdelen worden voorzien van waterdichte wanden en vloeren in gewapend beton.

1.5. Wand en metselwerken, enz.

Bakstenen:

- Alle dragende muren in kalkzandsteen, betonsteen en/of holle kleisteen: te bepalen door de architect en stabiliteitsingenieur.
- Niet dragende muren: metselwerk in kalkzandsteen, betonsteen, holle kleisteen en/of gipskartonwanden of gelijkaardig.
- Betonsteen voor keldermetselwerk.

De kleur en type van het voegwerk wordt door de architect bepaald.

Keldermetselwerk dat zichtbaar blijft, wordt meegaand gevoegd.

Voor de voegen tussen buitenschrijnwerk en metselwerk of beton wordt een elastische kit gebruikt.

Spouw : de open spouw wordt gedeeltelijk gevuld met een thermische isolatie. (zie 1.15)

1.6. Gevels

Conform de gevelplannen worden de gevels uitgevoerd in volgende materialen:

Nieuwe gevels worden hoofdzakelijk in parementmetselwerk uitgevoerd met traditionele voeg.

- Baksteen: kleur en afmetingen volgens de bouwtoelatingsplannen en goedkeuring door de architect (de kleur op maquette en commerciële tekeningen geven bij benadering het eindresultaat weer).
- Gedeeltelijk worden de gevels uitgevoerd in natuursteen (volgens de aanduidingen op de architectuurplannen).
- De gevels ter hoogte van de inpandige buitenkamers worden uitgevoerd in claustrametselwerk.
- Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in gewapend beton/metselwerk: te bepalen door stabiliteitsstudie in samenspraak met architect.
- De gevels worden thermisch geïsoleerd. (zie 1.15)

1.7. Gewapend beton

- Samenstelling: Volgens studie van het studie bureau stabiliteit.
- Uitvoering: Wapening volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit; Beton te leveren door een gespecialiseerde firma.

1.8. Draagvloeren

Dienen voor een voldoende draagkracht bij voldoende kleine doorbuiging te zorgen volgens de Belgische norm hieromtrent. De draagvloer bestaat uit breedvloerplaten en/of ter plaatse gestort beton, volgens de studie van de stabiliteitsingenieur.

De mobiele overlast van de vloerplaten bedraagt voor de wooneenheden 2kN/m^2 .

1.9. Geïndustrialiseerd beton

Structuurelementen in geïndustrialiseerd beton voldoen aan NBN EN 13369 en NBN-B 21-600 “algemene bepalingen voor geprefabriceerde betonproducten”, of een PTV van de 200-reeks.

1.10. Dakbedekkingen

Platte daken nieuwbouw

- draagvloer beton
- hellingsbeton : isolerend (vervalt waar er gewerkt wordt met afschotisolatie)
- Afschot min. 1cm per m.
- dampscherm: aangebracht met kleefvernis
- isolatie: PIR dikte volgens de E-peilberekening van de ingenieur
- dichting: EPDM dakbedekking (of gelijkaardig):
- extensief groendak of gerolde keien
- dakranden in geprepatineerde zink

Inpandige buitenkamers nieuwbouw

- draagvloer beton, afschot min. 1cm per m.
- dampscherm: aangebracht met kleefvernis
- isolatie: PIR dikte volgens de E-peilberekening van de ingenieur
- dichting: EPDM dakbedekking (of gelijkaardig):
- tegels op tegel dragers

Lichtkoepels & toegangsluiken

- Boven de gesloten trappen in de gemene delen wordt een rookluik voorzien overeenkomstig de voorschriften ter zake.

1.11. Dakwaterafvoer

- Volgens aanduiding op de plannen.
- Regenwaterafvoerleidingen in zicht worden uitgevoerd in geprepatineerde zink.
- Regenwaterafvoerleidingen niet in zicht worden uitgevoerd in polyethyleen.
- Waar nodig worden er noodspuwers voorzien zodat bij verstopping van de dakafvoer het water toch een uitweg vindt. Deze spuwers dienen minstens een diameter van 50 mm te hebben.
- Op de platte daken worden de dakkolken waterdicht aangesloten, ze worden voorzien van een bladrooster.

1.12. Rioleringen

- Volgens plan studiebureau.
- Er wordt een As Built-plan opgemaakt.
- Alle leidingen zijn uit te voeren in PE, PVC , grès en/of beton, volgens de geldende normen.
- Te plaatsen met een voldoende helling en alle hulpstukken met aangepaste diameter.
- De leidingen in de kelders zijn uit te voeren in PE, volgens de geldende normen.
- De onderzoekspotten zijn uit te voeren in baksteen tweezijdig af te cementeren of geprefabriceerd in beton, PE of PVC met reukdicht deksel.

1.13. Rookafvoer

De rookafvoer van de gemeenschappelijke verwarmingsketel op aardgas zal gebeuren met een aangepast afvoersysteem in de technische koker tot boven dak nivo 6.



1.14. Geluidsisolatie

ALGEMEEN

De akoestiek in het gebouw, meer bepaald de luchtgeluidisolatie tussen ruimten, de contactgeluid-isolatie tussen ruimten, de geluidisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, is conform met de Belgische Norm NBN S01-400-1:2008 'Akoestische criteria voor woongebouwen', voor normaal comfort.

Om deze comforteisen te realiseren, is een veelheid van maatregelen ingezet, waarvan de belangrijkste:

- de scheidingswanden tussen appartementen bestaan ofwel uit twee ontdubbelde metselwerkwallen en thermische / akoestische isolatie in de spouw, ofwel uit een enkele metselwerkwand met voorzetwand in gipskarton, dubbele beplating met thermische / akoestische isolatie in de spouw ofwel uit een wand in massief beton.
- de ventilatie-installatie is voorzien van de nodige geluid- en trillingsdempers.
- de appartementen zijn voorzien van een zwevende chape.
- de ramen en de beglazing in het buitenschrijnwerk zijn ontworpen conform de geluidsisolatie gevraagd door de norm.

De koper of huurder mag in geen geval wijzigingen aanbrengen die de akoestische kwaliteit in zijn eigen woning of naar de andere woningen toe beïnvloeden, zoals onder meer, doch niet uitsluitend:

- het doorboren van wallen
- het veroorzaken van contacten tussen de zwevende chape en de overige constructiedelen, waardoor de contactgeluidisolatie in het gedrang komt, dit in het bijzonder bij de afwerking van de zwevende vloer met tegels, parket en dergelijke;
- het plaatsen van luidruchtige toestellen die niet voldoen aan de eisen van de norm NBN S01-400-1:2008 of aan andere geldende normen of wetgeving.
- Het niet-naleven van de akoestische randvoorwaarden van de binnenafwerking bij casco-aankoop.

1.15. Thermische isolatie

Het gebouw wordt thermisch geïsoleerd zodat het aan de EPB-regelgeving voldoet. Onderstaande isolatie of gelijkwaardig zal worden toegepast:

- De buitengevels worden geïsoleerd met PUR, dikte minimaal 15cm.
- De platte daken worden geïsoleerd met PIR, dikte minimaal 20cm.
- Vloeren van inpandige buitenkamers worden geïsoleerd met PIR, dikte 11cm.
- Wallen van inpandige buitenkamers worden geïsoleerd met EPS , dikte 15cm.

- Plafonds van inpandige buitenkamers worden geïsoleerd met EPS, dikte 12cm.
- De vloerplaat tussen de kelder en woonentiteiten alsook tussen de woonentiteiten onderling worden geïsoleerd met gespoten PUR met een minimale dikte van 5cm.

1.16. Metaalwerken

- Metalen balken: plaats en dimensionering volgens de plannen van de ingenieur. Roestwerend en, waar nodig, brandwerend uitgevoerd d.m.v. beschikking of omkleeding.
- De borstweringen dewelke niet als gemetst zijn aangeduid volgens de architectuurplannen worden uitgevoerd in gemoffeld staal of messing met vlakvulling d.m.v. verticale spijlen eveneens in gemoffeld staal of messing.

2. BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES

2.1. Algemeen

De woonentiteiten worden volledig afgewerkt opgeleverd volgens de beschrijving hieronder.

2.2. Energiezuinig & duurzaam bouwen

De energieprestatie-eisen zijn integraal van toepassing. Het project voldoet aan alle specifieke eisen omtrent isolatie, energieprestatie en binnenklimaat (ventilatie en oververhitting), zodat een energiezuinig gebouw gegarandeerd wordt, inclusief energiecertificaat.

2.2.1. Isolatie

Op gebouwniveau zal minimaal het wettelijke isolatieniveau K40 gehaald worden. Er wordt gestreefd naar isolatieniveau K30. Per bouwdeel wordt steeds voldaan aan de opgelegde isolatiewaarden

(U_{max}) en voor de beglazing wordt hoog rendementsglas $U_g < 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$ voorzien voor extra comfort.

2.2.2. Energieprestatie

Het ontwerp is geoptimaliseerd op alle parameters die het energieverbruik beïnvloeden, zoals isolatie, beglazing, ventilatie, verwarming, etc. om te voldoen aan de eisen van energiezuinig bouwen.

Per wooneenheid zal “as-built” exact berekend worden hoe deze presteert op vlak van energieverbruik. Deze berekende waarde zal alleszins E-peil 70 of lager zijn. Bij de oplevering wordt hiervan een certificaat afgeleverd dat garantie biedt qua energiezuinigheid van de woning. Er wordt gestreefd naar een E-peil 60.

2.2.3. Ventilatie

Hygiënische ventilatie is voorzien conform de geldende norm NBN D50-001 (residentieel) volgens systeem D (mechanische toevoer, mechanische afvoer).

2.3. Verwarming

Vanuit een duurzaam oogpunt werd gekozen voor een systeem met een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, dewelke door middel van een combilus-systeem en warmtewisselaar per zorgappartement tevens dienst doet als sanitair warm water productie. Deze warmtewisselaar zorgt voor een individuele regeling met verbruiksmeting en energiekostenafrekening. De warmteafgifte in de zorgappartementen gebeurt d.m.v. vloerverwarming.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van programmeerbare kamerthermostaten, gesitueerd in de woonkamer en slaapkamers.

Lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur conform NBN B62-003; berging, traphal, garage worden niet verwarmd.

Elke entiteit heeft een individuele verbruiksmeter in de technische koker.

2.4. Koeling

Er wordt geen actieve koeling voorzien. De getroffen bouwkundige maatregelen dragen ertoe bij dat een aanvaardbaar zomercomfort, conform de energieprestatieregelgeving, wordt bereikt.

2.5. Verluchting

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een ventilatiesysteem, ontworpen conform de norm NBN D50-001. Hierbij wordt verse lucht toegevoerd in de droge leefruimtes (woonkamer, slaapkamer, ...) en de gebruikte lucht wordt afgevoerd in de vochtige ruimtes (badkamer, toilet, keuken, berging, ...). De lucht stroomt intern door voorziene spleten van 1cm onder de deurbladen via de circulatieruimten, vanuit de ruimten met toevoerlucht, naar de ruimten voorzien van extractie.

De toevoer gebeurt mechanisch door regelbare ventilatioosters in plafond ter hoogte van de ramen, de afvoer wordt mechanisch gerealiseerd door middel van afvoermonden in keuken en badkamer aangesloten op een centrale luchtbehandelingsgroep. De nodige akoestische voorzieningen worden getroffen.

De eventuele droogkasten, die de kopers wensen te plaatsen, dienen verplichtend van het condenserende type te zijn (er is hiervoor geen afvoeropening voorzien).

De parking is uitgerust met een CO-ventilatie conform de geldende normering ter zake.

2.6. Sanitair

2.6.1. Sanitaire inrichting

Alle voorziene sanitaire toestellen zijn voorzien van koud en warm water, uitgezonderd handwasbakje en wc (enkel koud water).

Toiletten zijn voorzien van een aansluiting op het regenwatercircuit.

2.6.2. Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn in basis uitgevoerd in witte kleur.

Per appartement worden in basis volgende sanitaire toestellen voorzien die beantwoorden aan de STS 61-norm.

Badkamer: Bad en/of douche, volgens aanduiding op verkoopsplan

- ligbad in acryl, afmetingen afhankelijk van de badkamerafmetingen,
- in geval van bad: ligbadomkasting met betegeling
- thermostatische badmengkraan, type muurmengkraan met handsproeier en slang.
- douchebak betegeld, 90cmx90cm, geschikt voor mindervalide (inloopdouche)
- douchescherm (volgens aanduiding op plan)
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, handsproeier en slang.
- wastafel in wit porselein, geschikt voor mindervalide (elektrisch verstelbaar in hoogte)
- ééngreepsmengkraan,
- wandclosetpot in wit porselein, zitting aangepast aan closetpot, geschikt voor mindervalide

WC: Toilet

- Wandclosetpot in wit porselein, zitting aangepast aan closetpot
- Handwasbakje
 - handwastafel in wit porselein
 - koudwaterkraan
 - afvoersyfon in kunststof, verchromd



Aan- en afvoer wasmachine wordt voorzien in elk appartement

Deze opsomming geldt als voorbeeld voor een type-woning.

In het algemeen wordt verwezen naar het plan en bestek van de architect en ingenieur technische uitrusting waar elk appartement in detail is uitgetekend en de toestellen gespecificeerd.

2.7. Elektriciteit

2.7.1. Algemeen

Alle lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens aanduidingen op het detailplan van de ingenieur technische uitrusting.

Er wordt een centrale bediening 'alles uit' voorzien.

In de nachtzone is een speciale nachtverlichting voorzien.

Er worden stopcontacten op hoogte voorzien voor makkelijke bereikbaarheid.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

Aard van de stroom: 220 Volt, wissel tweefasig. Ze is strikt individueel en de leidingen en toestellen zijn van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het eisen.

De verdeelborden worden in de appartementen ingeplant op de plaats aangeduid op de plannen.

Alle onderdelen zijn in witte kunststof (stopcontacten, schakelaars,...) van het merk BTicino of gelijkwaardig.

In de zorgappartementen is er aansluitmogelijkheid tot camerabewaking.

Er wordt een specifieke toegangscontrole voorzien zowel wat betreft de zorgappartementen alsook het hele domein.

2.7.2. Privatieve delen

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen noch lampen in de privatieve delen, met uitzondering van de buitenkamerverlichting en lichtstrips in valgevoelige zones (bv. slaapkamer naar sanitaire voorzieningen).

De elektrische installatie is centraal te bedienen (één enkele schakelaar bij het naar buiten gaan).

Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien:

Inkomhal

1 lichtpunt

Kamer 2

1 lichtpunt

2 stopcontacten

1 dubbel stopcontact

Woonkamer + Eetkamer

2 lichtpunten

4 dubbele stopcontacten

1 inbouwdoos radio TV stopcontact

1 inbouwdoos telefoon stopcontact

videofoon

Nachthal

1 lichtpunt

1 stopcontact

Badkamer

1 lichtpunt

1 lichtpunt (badkamermeubel)

1 stopcontact (badkamermeubel)

Keuken

1 lichtpunt

1 lichtpunt onder keukenkast

2 dubbele stopcontacten

1 stopcontact frigo

1 stopcontact dampkap (recirculatie)

1 stopcontact vaatwasser

1 stopcontact oven

1 aansluitdoos fornuis

Kamer 1

1 lichtpunt

1 stopcontact

3 dubbele stopcontacten

WC

1 lichtpunt

Buitenkamer

1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur

Deze opsomming geldt als voorbeeld voor een type-appartement. In het algemeen wordt verwezen naar het plan van de ingenieur technische uitrusting waar elk appartement in detail is uitgetekend. De aanneming van de elektriciteit bevat geen leveringen van elektrische tellers.

Deze worden geplaatst door de energieleverende maatschappij. De levering en plaatsing van deze tellers gebeurt op naam van de kopers en is ten laste van de kopers.

In ieder appartement wordt pre-bekabeling voor individuele monitoring en bewaking voorzien.

De koper beschikt over de mogelijkheid om zich aan te sluiten op het centrale alarm- en controlesysteem dat wordt begroot op een meerprijs van € 1.000,00 + BTW.

2.8. Videfoon en deuropener

In elke woonentiteit bedient een videfooninstallatie gecombineerd met een elektrische deuropener de inkomdeur van de residentie.

2.9. Telefoon en teledistributie

Het type kabel te gebruiken voor telefoon- en televisieaansluiting, wordt bepaald door de betrokken maatschappij(en). Omwille van praktische redenen zullen de definitieve kabels reeds tot in de berging getrokken worden door de bouwdirectie bij de uitvoering der werken. Binnen de appartementen wordt er naar het voorziene aansluitpunt voor telefoon, data en tv een dubbele UTP-kabel en een coax-kabel voorzien. De aansluitingskosten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper.

2.10. Lift

Er worden 2 ruime elektrische personenliften voorzien die de verschillende liftborden bedienen.

De lift is uitgerust met lateraal opengaande schuifdeuren, die automatisch geopend worden bij een hindernis. De liftdeuren zijn voldoende breed.

De liftcabine is vandaalbestendig afgewerkt en heeft qua esthetiek een industrieel karakter. Voor iedere lift zal de nodige infrastructuur voorhanden zijn om een telefoonlijn in dienst te stellen om 24h/24h noodoproepen te verwezenlijken vanuit de liftcabine.

De indienststelling van deze telefoonlijnen is ten laste van de mede-eigendom.

3. BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING

3.1. Gebouwschil

3.1.1. Buitenschrijnwerk

- De schuiframen ter hoogte van de inpandige buitenkamers worden uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen.
- De ramen in het gevelvlak worden uitgevoerd in afselia gelakt.
- Het inkomras wordt uitgevoerd in gemoffelde thermisch onderbroken stalen of aluminium profielen.
- Het buitenschrijnwerk wordt stevig bevestigd aan de ruwbouw met aangepaste bevestigingshaken.
- De raam- en deurdorpels worden gemaakt uit natuursteen volgens gevel- en ramenplannen.
- De bewegingsrichtingen en indelingen van ramen en deuren zijn volgens de gevel- en ramenplannen.
- Alle ramen en deuren zullen voorzien worden van de nodige, degelijke tochtstrips.

3.1.2. Glaswerk

- Alle buitenramen en deuren te voorzien van 3-dubbel isolerende beglazing met een maximale Ug-waarde van 0.6 W/m²K. Met uitzondering van de aluminium schuiframen thv de buitenkamers, deze zijn voorzien van een dubbele beglazing met een maximale Ug-waarde van 0.8 W/m²K.
- De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen om aan de winddruk te weerstaan.
- Het glas wordt opgespied met nodige span- en steungebouwjes en zal volgens de regels der kunst geplaatst worden met elastische mastiek en/of gummiprofielen.
- De norm 'glaswerk' NBN S23-002 is op alle gebruikte beglazing van toepassing.

3.1.3. Garagepoorten

De garagepoort aan de inrit van de ondergrondse parking is van het type automatische poort bestaande uit een kader uit gemoffeld staal met een vlakke gemoffelde staalplaat afwerking.

De poort wordt bediend met automatische afstandsbediening. Er wordt 1 zender per wooneenheid afgeleverd.

3.2. Omgeving & tuinen

3.2.1. Algemeen

De aanduidingen van de buitenaanleg, verhardingen en beplantingen op de verkoopplannen zijn louter indicatief. De buitenaanleg zal uitgevoerd worden volgens het uitvoeringsplan van de landschapsarchitect.

3.2.2. Privatieve buitenkamers en privatieve tuinen

De privatieve buitenkamers – zoals aangeduid op de architectuurplannen – worden afgewerkt met tegels op tegel dragers.

3.3. Gemeenschappelijke delen

3.3.1. Bevloeringen

- De vloeren van de gemeenschappelijke gangen en liftbordessen zijn voorzien in tegels met bijbehorende plinten in steen of hout.
- In de kelder, berging, technische lokalen en parking wordt de vloer uitgevoerd in gepolierde beton.

3.3.2. Trappen

- Trappen en bijhorende bordessen in omsloten traphallen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.
- Er worden metalen trapeuningingen en/of handgrepen voorzien in de centrale traphal.
In de overige traphallen worden houten trapeuningingen en/of handgrepen voorzien.



3.3.3. Muurbekledingen

- De muren van de trapkokers worden uitgevoerd in beton of gemetselde beton- of kleisteenblokken, gevoegd achter de hand en niet geschilderd.
- De muren van de centrale traphal wordt afgewerkt in zichtbeton overeenkomstig de plannen van de architect.

3.3.4. Binnendeuren

- De elektrische schuifdeur aan de inkomhal wordt bediend vanuit elke zorgappartement.
- De individuele inkomdeuren van de appartementen langs omsloten gangen zijn van het type binnendeur en zijn voorzien met een inbraakwerend slot en sluitingsmechanisme. De deuren zijn voorzien van een valdeur en hebben een brandweerstand van 30 minuten.

3.3.5. Plafonds

- De plafonds van de kelders, parking en trapkokers worden uitgevoerd in beton, niet geschilderd.
- De gemene delen op het gelijkvloers zijn voorzien van een vals plafond. De gangen en liftbordessen op de verdiepingen hebben een bepleisterd plafond.

3.3.6. Schilderwerken

- Alle bepleisterde gemeenschappelijke delen worden geschilderd.
- De muren in de kelder worden niet geschilderd.
- In de ondergrondse parking worden de parkeerplaatsen genummerd en de signalisatielijnen aangebracht.

3.3.7. Belinstallatie

- Het inkomportaal is voorzien van een belinstallatie en videofoon gekoppeld aan de toegangscontrole en camerabewaking van de site.
- Aan de inkomdeur van elk appartement is een beldruknop, gekoppeld aan videofooninstallatie voorzien.

3.3.8. Sanitaire installatie

Zie hoofdstuk 2

3.3.9. Elektriciteit

Zie hoofdstuk 2

3.3.10. Liftinstallatie

Zie hoofdstuk 2

3.3.11. Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan alle Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvertragende deuren, noodverlichting en brandblussers zullen geplaatst worden.

3.3.12. Uitrusting fietsenparking

In de fietsenparking zijn fietsenstaanders in verzinkt staal voorzien.

3.4. Privatieve delen: wooneenheden

3.4.1. Algemeen

- Handelswaarde: Dit is de prijs die de particulier betaalt in de toonzaal, exclusief BTW.
- Voorziene som: Dit is de prijs voor de geleverde prestaties; de prijs behelst de levering, de plaatsing, de nodige studies en de coördinatie-fee, exclusief BTW.
- Wijzigingen: de vrijheid van inrichting is mogelijk, behalve voor:
 - functiewijzigingen (zoals vermeld in de basisakte bij de notaris)
 - wijziging gemeenschappelijke delen
 - wijziging van structurele delen
 - wijziging van de gevels

Met betrekking tot mogelijke wijzigingen en keuzes van de kopers, wordt verwezen naar een afzonderlijke procedure-nota die door de makelaar aan de kopers overhandigd zal worden.

3.4.4. Bepleistering

- Muren evenals nissen rond buitenramen en -deuren worden vlak afgewerkt.
- Alle hoeken worden voorzien van de nodige hoekbeschermers.
- Kleine barsten (< 1mm) te wijten aan zettings- of drogingsverschijnselen kunnen in het eerste jaar optreden, maar zijn met normale effeningwerken bij verven of behangen volledig te verwijderen. Deze zijn niet ten laste van de projectontwikkelaar.
- In alle zorgappartementen wordt een verlaagd plafond worden voorzien in gipskartonplaten om leidingen en kanalen te verbergen en eventuele later aanpassingen toe te laten.
- Alle bepleisterde privatieve wanden en valse plafonds worden wit geschilderd.

3.4.5. Faiencetegels

De voorziene wanden van badkamer, keuken en toilet worden in basis uitgevoerd bekleed met een in de massa gekleurde wandtegel formaat 10x10cm. Er kan een keuze gemaakt worden uit de stalen geselecteerd door de architect.

Deze tegels worden gelijmd met een aangepaste mortel.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar in overleg met de hoofdaannemer.

- In de badkamer en douche worden de wanden enkel plaatselijk in de zone van de sanitaire toestellen met tegels bekleed over de volledige hoogte.
- De tegels zijn identiek aan de vloertegels van de badkamer en worden vlak geplaatst met constante voegbreedte, aangepast aan en afhankelijk van de tegelsoort.
- Gladde effen voegvulling.

Waar nodig wordt een waterdicht vlies achter de betegeling voorzien

3.4.6. Schrijnwerkerij

- De binnendeuren zijn voorzien van brede deurlijsten. Zij worden geschilderd afgeleverd.
- Vlakke standaard deuren met celvulling en kaderwerk van goede kwaliteit. Op te hangen aan drie paumellen.
- Deurkruk in geborsteld inox of RAL-kleur. Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar in overleg met de hoofdaannemer.
- De doorgang naar inkomhal en keuken in de zorgappartementen wordt afgesloten door een gemeenschappelijke schuifdeur.

3.4.7. Keuken

De keuken en alle toestellen dienen aangekocht te worden bij een door de projectontwikkelaar geselecteerde installateur die ze dan ook plaatst. De keukens worden standaard uitgerust met toestellen / apparaten van het merk MIELE

- Wastafel met dubbele spoelbak en wastafelmengkraan
- Inbouw-koelkast (tafelmodel)
- Inductie kookplaat + dampkap
- Inbouw-oven
- Inbouw-vaatwas
- Inbouw-microgolfoven

Ergonomisch aangepaste keuken Het werkblad van de keuken, met inbegrip van de wastafel met spoelbak, is in de hoogte/laagte volledig geautomatiseerd verstelbaar.

Het basisbudget is voor elke wooneenheid afzonderlijk bepaald, en bedraagt voor kleine zorgappartementen is 10.000€, voor de grote zorgappartementen 12.000 euro exclusief btw. Wijzigingen kunnen uitsluitend in samenspraak met de architect.

3.4.8. Vloeren

- In de leefruimten, slaapkamer en keuken is een tegenvloer voorzien.
- In de badkamer is een vloer voorzien uit in de massa gekleurde vloertegel formaat 10x10cm.

Waar nodig wordt een waterdicht vlies onder de betegeling voorzien

Afwijkingen op de vloerafwerking kunnen uitsluitend in overleg met de architect.

3.5. Privatieve delen: ruimten voor diensten

- De ruimtes worden casco opgeleverd.

De volledige binnenafwerking van vloeren (vanaf de betonnen draagvloer), wanden, plafond, binnenschrijnwerk, technieken, enz... is ten laste van de kopers.

- De koper dient voor zijn rekening de ontwerper (architecten de vylder vinck taillieu) aan te stellen die zal onderzoeken welke maatregelen dienen getroffen worden in functie van de gewenste uitbating en binnen de gestelde randvoorwaarden (zie dossier van architect en ingenieurs, opvraagbaar). Dit dient te gebeuren in onderling overleg met de projectontwikkelaar/verkoper.

4. OPTIES

Buiten de reeds voorziene keuzes voor de afwerkingen kan de koper, in overleg met de verkoper/architect, een waaier van bijkomende opties voorzien, zoals domotica, airco, verlaagde plafonds, muziekinstallatiebekabeling, alarm, verlichting...

Deze opties kunnen enkel en alleen besteld worden voor zover het bouwproces ze toelaat.

De koper zal zelf tijdig informeren of het bouwproces de mogelijkheid tot het bestellen van een optie toelaat. Deze opties worden verrekend.

5. ALGEMENE VOORWAARDEN

5.1. Voorwerp van deze verkoop

Deze verkoop omvat het verwezenlijken van een appartement binnen en woningproject met zorgvoorziening en ondergrondse parking, uit te voeren volgens de regels van de kunst en dit overeenkomstig de bijgevoegde plannen en dit beschrijvende lastenboek. Alle vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

5.2. Wijzigingen en keuzes

Met betrekking tot mogelijke wijzigingen en keuzes van de kopers, wordt verwezen naar een afzonderlijke procedure-nota die door de verkoper aan de kopers overhandigd zal worden bij ondertekening van de aankoopovereenkomst.

5.3. Opleveringen

De voorlopige oplevering zal plaatshebben onmiddellijk na de voltooiing van de werken. De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering en nadat alle opmerkingen van de voorlopige oplevering verholpen zijn.

Het in ontvangst nemen van de sleutels (tegen ontvangstbewijs) betekent dat men zijn appartement als afgewerkt aanvaardt en zal in ieder geval als feitelijke voorlopige oplevering beschouwd worden. Het is de koper of door hem aangestelden ten strengste verboden reeds werken in het appartement uit te voeren alvorens de voorlopige oplevering aanvaard werd. Alle schade aan of diefstal van gebruikte materialen en werktuigen of schade aan de woning, die, zelfs onrechtstreeks, aan zulke voortijdige werken te wijten is, is ten laste van de koper.

5.4. Betalingen

In principe zullen de betalingen geschieden volgens het betalingsschema van de verkoopovereenkomst.

De sleutel wordt pas overhandigd na ondertekening van de voorlopige oplevering, de vrijgave van de voltooiingswaarborg, de overdracht van de tellers voor water, elektriciteit e.d. en de volledige betaling van de werken incl. eventuele meerwerken (opties).

5.5. Wijzigingen van gebruikte materialen en uitvoeringswijze

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor detailaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect, of indien dit noodzakelijk is omwille van commerciële redenen bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen, of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

5.6. Erelonen van de architect

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van inrichtingswerken van de privatieve delen en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

Op vraag van de kopers kunnen planwijzigingen binnen de appartementen besproken worden en uitgevoerd voor zover ze passen binnen de globale technische en architecturale randvoorwaarden van het project. De erelonen van de architecten voor het eventueel wijzigen van de plannen, zullen doorgerekend worden aan de kopers mits voorafgaandelijk akkoord.

5.7. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering, door derden te laten uitvoeren.

5.8. Plannen

Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen van het lastenboek vervolledigen de plannen. De aanduidingen op de plannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie. Er worden geen meubels geleverd; de lijnen op de plannen zijn enkel ter verduidelijking van inrichtingsmogelijkheden.

5.9. Aansprakelijkheid

De projectontwikkelaar noch de architect kunnen aansprakelijk gesteld worden in zake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.



5.10. Tijdig beslissen

De koper neemt tijdig de nodige beslissingen voor de keuze van de afwerkingmaterialen, elektriciteit, verwarming, vloeren, wandtegels, sanitair en keukeninrichting, zodat de timing en planning niet in het gedrang komen. Wanneer door het in gebreke blijven van de koper niet tijdig de beslissing genomen wordt of wijzigingen worden aangebracht die meerkosten of plaatsings- of leveringstermijnen veroorzaken, is de projectontwikkelaar gerechtigd de bouwperiode of opleveringsdatum te verlengen en de eventuele meerkosten die dit met zich meebrengt aan de gebruikelijke tarieven in rekening te brengen aan de koper.

5.11. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, de aannemer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

5.12. Handelswaarde

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, zoals aangeduid in de toonzaal, materiaal geleverd op de werf, exclusief BTW.

5.13. Bruto oppervlakte

De bruto oppervlakte van een appartement wordt als volgt berekend: Deze oppervlakte is begrensd door de buitenzijde van de buitenmuren en de gangwanden, het midden van de scheidingsmuren tussen de onderlinge appartementen. De oppervlakten van de ingesloten kokers worden meegeteld.

De oppervlakte van de buitenkamers wordt apart opgemeten. Deze oppervlakte staat vermeld op de verkoopplannen en dienen slechts ter indicatieve titel.

5.14. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar en van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en dienen op voorhand te worden aangevraagd. Voor de voorlopige oplevering is slechts één bezoek per koper voorzien.

5.15. Opkuis

Het gebouw wordt opgeleverd na een eerste opkuis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen enz. valt ten laste van de koper.

5.16. Aansluitingen

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Alle aansluitingen worden globaal aangevraagd door het werfbestuur.

De kosten van de definitieve aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen, aansluiting op het rioolnetwerk en de plaatsingskosten van de meters, zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs, en zullen voldaan worden rechtstreeks aan de betreffende maatschappij of via het werfbestuur/projectontwikkelaar.

5.17. Algemeenheden

- Eventuele gemeentebelastingen voor het tijdelijk gebruik van straatgedeelten bij de uitvoering der werken zijn ten laste van de aannemer.
- Water, elektriciteit, ... nodig voor de uitvoering van de werken, alsook de tijdelijke aansluitingen hiervan zijn ten laste van de aannemer.
- De projectontwikkelaar - verkoper sluit een ABR verzekeringspolis af die loopt tot aan de voorlopige oplevering.
- Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR verzekeringspolis vervangen door een gebouwpolis, die door de mede-eigendom af te sluiten is en welkedoorgerekend wordt aan de kopers.
- Maatafwijkingen zijn mogelijk overeenkomstig de specifieke uitvoeringsmodaliteiten en de voorziene afwerkingen.
- Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: de kosten van registratie op grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en de bouw- en overheidstaksen.
- Alle wooneenheden worden afgewerkt met een uniform materiaalgebruik, dit in functie van de kwaliteit en de uitstraling van het gehele project. Er kunnen bijgevolg geen werken in eigen beheer worden uitgevoerd.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door de partijen te goeder trouw ondertekend.

Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek en van de plannen te hebben ontvangen.

Datum

De projectontwikkelaar – verkoper

De koper(s)



Ninoofsesteenweg 255, B-1700 Dilbeek | T. 02 582 17 35 | visieplus@era.be | www.era.be/visie