

LASTENBOEK GROEP VAN ASSISTENTIEWONINGEN 'RESIDENTIE VAN DER DONCKT '



1. De Gebouwen	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Beschrijvende omgeving	3
1.3 Beschrijving van het gebouw	3
1.4 Conformiteit reglementering	3
1.5 Materialen – Ruwbouw	4
1.5.1 Grondwerken	4
1.5.2 Funderingen	4
1.5.3 Riolering	4
1.5.4 Constructie	4
1.5.5 Isolatie	5
1.5.6 Dakranden	5
1.5.7 Vloeropbouw	5
1.5.8 Buitenschrijnwerk	5
1.5.9 Terrassen en balustraden	5
1.5.10 Liften	5
1.6 Afwerking	6
1.6.1 Afwerking privaat	6
1.6.1.1 Wanden en plafonds	6
1.6.1.2 Binnenschrijnwerk	6
1.6.1.3 Keuken	6
1.6.1.4 Sanitair en badkamer	7
1.7.1 Afwerking gemene delen	7
1.7.1.1 Algemeen inkom	7
1.7.1.2 Videfoon – oproepsysteem	7
1.7.1.3 Brievenbussen	7
1.7.1.4 Afwerking traphal – trappen	7
1.7.1.5 Schilderwerken	7
1.8 Technische installatie	8
1.8.1 Verwarming met geothermische warmtepomp	8
1.8.2 Elektrische installatie	8
1.8.3 Telefoon internet en kabel distributie	9
1.8.4 Communicatie met de beheersinstantie en alarmering	9
1.8.5 Gemeenschappelijke delen	9
1.9 Opmerkingen	10

1. DE GEBOUWEN

1.1 ALGEMEEN

In het kader van de wetgeving rond de groepen van assistentiewoningen — Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 in uitvoering van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 — zal 'Residentie Van der Donckt' met alle assistentiewoningen en autostaanplaatsen er deel van uitmakend, bestemd worden als een erkende groep van assistentiewoningen.

1.2 BESCHRIJVING OMGEVING

Deze groep van assistentiewoningen 'Residentie Van der Donckt' is gelegen in de Teirlinckstraat 22 – 24 te 9660 Zegelsem - Brakel.

De volgende omgevingswerken worden er voorzien, zoals goedgekeurd in de bouwvergunning:

- aanleg van alle wegenissen en toegangspaden rondom de gebouwen
- aanleg van buitenautostaanplaatsen waaronder 4 voor mindervaliden
- aanleg van de brandweg voor de brandweer
- aanleg van de tuin

1.3 BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De residentie bestaat uit 2 gebouwencomplexen en een achterliggende tuin. De 2 gebouwen en de tuin worden gescheiden door de voetweg 59 maar zijn ondergronds verbonden.

Ten eerste is er het vernieuwde klooster (gebouw A) : het kloostergebouw 1, het kloostergebouw 2, het klooster-gebouw 3 en er tussenin de binnenkoer met onderliggende kelder met o.a. wasserette, doucheruimtes, toiletten, strijkkamer en bergingen. Achter het klooster ligt de tuin met aan de ingang van de tuin enkele parkings, een chalet (wellness- en fitnessruimte) en een ontmoetingsruimte. Er zijn in dit gebouw 4 liften , 4 traphallen en 20 assistentiewoningen.

Ten tweede is er de nieuwbouw (gebouw B), bestaande uit het linker-midden- en rechterdeel. Hierin bevinden zich 32 assistentiewoningen, 2 liften en 3 traphallen. In het keldergedeelte bevinden zich de ondergrondse parkings, de ondergrondse bergingen, technisch lokaal / pompput, ruimte voor fietsenstalling (met fietshaken) , technische ruimtes, keuken, gemeenschappelijke toiletten. Op het gelijkvloers een infobalie, taverne en bar en een buitenterras. Op de dakverdieping een praktijkruimte en bureel voor de uitbater.

1.4 CONFORMITEIT REGLEMENTERING

Het gebouw en zijn technische installaties voldoen, op het moment van de vergunning, aan alle van toepassing zijnde reglementeringen zoals: veiligheidsreglementering – energieprestatie en binnenklimaat (EPB) – toegankelijkheid en brandveiligheid.

1.5 MATERIALEN - RUWBOUW

1.5.1 GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten de uitgraving- en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de stabiliteitsplannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringsselementen, eventueel verlagen van het grondwaterpeil zodat de werken in optimale omstandigheden uitgevoerd kunnen worden.

1.5.2 FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid overeenkomstig de adviezen van het sonderingsverslag en de stabiliteitsingenieur. De plannen en de keuze van het type van de funderingen en stabiliteitsconstructies worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau namelijk bvba Studiebureau Wittouck uit Diksmuide. Dit studiebureau geeft een bindend advies over de materiaalsamenstelling en afmetingen van gewapende betonconstructies, de metalen stabiliteitsconstructies, e.a. draagconstructies.

1.5.3 RIOLERING

De vuilwaterriolering in PVC wordt aangesloten op de riolering volgens de vigerende voorschriften en gemeentelijke reglementeringen en wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de bouwvergunning. De regenwaterriolering wordt aangesloten op het aanwezig bufferbekken volgens de voorschriften van de bouwvergunning. Het bufferbekken voert het water vertraagd af.

De regenwatergoten (ingewerkt in gevelmetselwerk of opliggend) en regenwaterafvoer worden uitgevoerd in zink of dergelijke. De andere (niet-zichtbare) afvoeren worden uitgevoerd in polyethyleen of polyvinylchloride.

1.5.4. CONSTRUCTIE

De draagstructuren worden bepaald door het studiebureau stabiliteit. Binnenwanden De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton, dragend metselwerk of kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouw of gelijkaardig. De woningscheidende wanden worden voorzien van een akoestische/thermische isolatie.

Gevelafwerking

De gevelafwerkingen worden uitgevoerd in een duurzame gevelsteen. Het hoofdelement van de gevels is metselwerk. Er wordt een geventileerde spouw voorzien met spouwisolatie volgens de richtlijnen van het EPB.

Dakopbouw

De hellende daken worden voorzien van dakpannen of leien, onderdak, isolatie en dampscherm. Platte dakconstructies bevatten dragende betonplaten, hellingsbeton, dampscherm, isolatie en dakdichting met 10-jarige duurzaamheidswaarborg. Groendak waar volgens plannen voorzien.

1.5.5 ISOLATIE

Thermisch isolatie: Het gebouw zal voldoen aan de geldende eisen op gebied van EPB, E-peil < E40 en een maximale K-waarde van $K < 40$. Tijdens het bouwen wordt ook veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid van het gebouw.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.

Akoestische isolatie: Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een "normaal" akoestisch comfort te verzekeren met een gevelbelasting van 55 dB. De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdebellen van de woningscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape verzekert het behalen van deze waarde.

1.5.6 DAKRANDEN

De platte dakranden worden afgewerkt met aluminium dakrand- en/of muurafdekprofielen.

1.5.7 VLOEROPBOUW

De vloeropbouw is van het zwevende type waaronder een akoestische (indien nodig) en thermische (volgens EPB-verslag) isolatielaag wordt geplaatst.

1.5.8 BUITENSCHRIJNWERK

Aluminium schrijnwerk met structuurlak (speciaal tegen krassen) en driedubbel glas met een U-waarde (vroeger K-waarde genoemd) van max $0,7 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ en voldoende aan de heersende glasnormen. RAL-Kleur volgens keuze architect, zelfde kleur binnen als buiten. Alle vaste, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen architectuur. Ramen worden ingepleisterd.

1.5.9 TERRASSEN EN BALUSTRADEN

De terrassen worden uitgevoerd in beton en afgewerkt met tegels op tegel dragers of hout. De terras- en raambalustrades worden uitgevoerd in aluminium (of dergelijke) en/of veiligheidsglas .

1.5.10. LIFTEN

De liften zullen beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid. De liftmotoren hebben een frequentiesturing welke een lange levensduur garandeert en op perfecte wijze de liftcabines op het gewenste niveau doen stoppen. Er zijn telescopische liftkooideuren voorzien in staalplaat. De kooiafwerkingen zijn uit roestvrijstaal. De liftkooien zullen elk een spiegel, een roestvrijstalen handgreep, een GSM verbinding en een noodverlichting bevatten. De liften zijn voorzien voor gebruik door validen, andersvaliden en hun begeleider.

1.6 AFWERKING

1.6.1 AFWERKING PRIVATIEF

1.6.1.1 VLOEREN

keuken, berging, toilet, badkamer, inkomhal en slaapkamers worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien. De vloer van de badkamer dient verplichtend antislip te zijn volgens de reglementering op de assistentiewoningen. De voorziene tegels hebben een formaat van 60/60. De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 37.00 EUR/m² excl. BTW. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 8.00 EUR/lm. excl. BTW.

1.6.1.2 WANDEN EN PLAFONDS

Alle wanden worden volgens de normale afwerkingsgraad behangklaar opgeleverd. Afgewerkt met spuitplamuur (beton en kalkzandsteen) of gepleisterd (metselwerk). Ook de plafonds worden bezet met spuitplamuur of pleisterwerk. In de badkamer wordt faience voorzien ringrond tot op plafondhoogte, formaat tot maximaal 30x60cm, aan een handelswaarde van 37.00 EUR/m. excl. BTW.

In de keuken wordt ook op de wand tussen aanrecht en bovenkasten faiencetegels voorzien als er geen spatwand door de keukenbouwer voorzien werd.

1.6.1.3 BINNENSCHRIJNWERK

Inkomdeur appartement: voldoet aan eisen i.v.m. brandveiligheid en is voorzien van driepuntsluiting. Ze wordt aan de gangzijde geschilderd in een kleur volgens keuze architect. De binnenzijde wordt van een primer voorzien. Binnendeuren vlakke schilderdeur met tubespaanvulling en schilderklaar met een omlijsting in MDF of meranti. Alle scharnieren en deurkrukken zijn standaardtype in aluminium of RVS. Raamtabletten worden voorzien.

1.6.1.4 KEUKEN

Voor elk type van assistentiewoning is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen. De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair, werkblad en toestellen. Volgende toestellen zijn in alle keukens standaard inbegrepen:

- anderhalve spoelbak met mengkraan Franke
- inbouw combi-oven/microgolf 45cm
- dampkap met actieve koolstoffilter en verlichting 60cm
- inbouw inductiekookplaat 59cm
- geïntegreerde koelkast van min. 152 + 17L voorzien van een diepvriesvak
- Inbouw vaatwasser 60cm

De waarde van de keuken bedraagt 8.125 Euro exclusief BTW

1.6.1.5 SANITAIR EN BADKAMER

De waterleidingen worden uitgevoerd in alpexbuizen. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en speciaal daarvoor geschikt. Een individuele waterteller wordt geplaatst voor elke assistentiewoning in het gemeenschappelijk tellerlokaal. Voor elk type van assistentiewoning is er een volledig ingerichte badkamer inbegrepen. In de badkamer wordt er een inloopdouche geïnstalleerd met een opbouw thermostatische kraan die verbonden is aan een handdouche. Het kraanwerk voorzien in de douche is dermate uitgerust en gemonteerd dat deze ook kan dienen als handgreep ofwel is er een aparte handgreep. In alle douches is een zitje voorzien. In elke badkamer is er een wastafel en spiegelkast voorzien. De lavabo is voorzien van een ééngreepsmengkraan. In de badkamer wordt een hangtoilet voorzien. Naast het toilet wordt 1 vaste handgreep en 1 opklapbare handgreep geplaatst.

1.7 AFWERKING GEMENE DELEN

1.7.1 ALGEMEEN INKOM

Aan de buitenzijde van de inkomportalen wordt een video- en parlofooninstallatie voorzien. De inkomportalen bevatten de brievenbusgehelen.

De inkomportalen worden drempelluw afgewerkt. De verlichting wordt automatisch bediend door middel van bewegingssensoren. De brandhaspels en eventuele brandblusapparaten worden geplaatst zoals voorzien op de goedgekeurde bouwvergunningenplannen.

1.7.2 VIDEOFOON - OPROEPSYSTEEM

De videofooninstallatie met automatische deuropeners verbindt alle assistentiewoningen met de inkomdeuren en is geïntegreerd in het oproepsysteem. De positie ervan in de assistentiewoning wordt bepaald door de architect.

1.7.3 BRIEVENBUSSEN

Een brievenbuskastje per assistentiewoning is voorzien in het brievenbusgeheel, uitgevoerd in hout of metaal.

1.7.4 AFWERKING TRAPHAL – TRAPPEN

De overige gemeenschappelijke hallen en traphallen worden drempelluw afgewerkt met vloertegels. De trapleuninggehelen zijn vervaardigd uit metaal of aluminium en worden geplaatst zoals voorzien op de goedgekeurde plannen. De trappen worden bekleed.

1.7.5 SCHILDERWERKEN

Voor de gemene delen van alle bouwlagen zijn de nodige schilderwerken voorzien op muren, plafonds, binnenschrijnwerken, enz.

1.8 TECHNISCHE INSTALLATIE

In het kader van de wetgeving rond de groepen van assistentiewoningen kan de koper geen enkele wijziging aanbrengen in de indeling van de assistentiewoning. Daarenboven kan de koper de voorziene technische uitrusting van de assistentiewoning niet aanpassen.

1.8.1 VERWARMING MET GEOTHERMISCHE WARMTEPOMP

In de leefruimten, slaapkamer en keuken van de assistentiewoningen wordt er vloerverwarming voorzien. In de badkamer wordt er een handdoekdroger geplaatst.

De warmteverdeling per lokaal is berekend bij een buitentemperatuur van -10 0 C en bedraagt voor:

- leefruimte: 22,0 °C
- keuken: 22,0 °C
- badkamer: 24,0 °C
- slaapkamer(s): 20,0 °C

De temperatuur is regelbaar per kamer doordat er aparte circuits kunnen meer open/dicht gedraaid worden en dit door middel van kraantjes op de collector in de berging.

1.8.2 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij. In de berging van elke assistentiewoning wordt een individuele zekeringkast geplaatst. De tellers worden geplaatst in een gemeenschappelijk tellerlokaal en iedere assistentiewoning krijgt zijn eigen teller. Lichtpunten zijn in plafond, wand of in het meubilair voorzien. De installatie in de private delen bevatten de nodige inbouwspots, en de terrasverlichting. Schakelaars bedienen de lichtpunten en zijn vakkundig opgesteld.

Per assistentiewoning is voorzien in:

Leefruimte

- de nodige inbouwspots met verschillende schakelaars
- 6 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting COAX
- 2 aansluitingen UTP
- thermostaat op netstroom

Keuken

- de nodige inbouwspots met 2 schakelaars
- 1 lichtpunt in de dampkap
- 1 thv spoelgedeelte met schakelaar
- 3 dubbele stopcontacten
- stopcontacten of voedingen voor alle keukenapparaten (dampkap, kookplaat, combi-microgolfoven, koelkast met koel- en diepvriesgedeelte, vaatwasmachine).

Badkamer

- 4 inbouwspots met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt in spiegelkast
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact handdoekdroger

Slaapkamer

- 1 lichtpunt in plafond en 2 lichtpunten in wand met 2 schakelaars
- 4 dubbele stopcontacten
- 1 COAX aansluiting
- 1 UTP aansluiting

Terras

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 spatwaterdicht stopcontact IP65

Berging

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten en voeding voor de wasmachine en condens droogkast

1.8.3 TELEFOON INTERNET EN KABELDISTRIBUTIE TV RADIO ...

De bouwheer voorziet een U/UTP CAT 6- kabel of een glasvezelkabel en een COAX —kabel ter aansluiting op telefoon -en kabeldistributie die uitkomen in de berging van iedere assistentiewoning. In elke assistentiewoning is er in de leefruimte en alle slaapkamers een voorbekabeld aansluitpunt voor telefoon -en kabeldistributie.

1.8.4 COMMUNICATIE MET DE BEHEERSINSTANTIE EN ALARMERING

Elke assistentiewoning wordt uitgerust met een oproepsysteem voor crisiszorg. In samenspraak met Solidariteit voor het Gezin (de uitbater van de residentie) wordt gewerkt met de systemen en technologie die zij aanbevelen en die zeker de beste zorg zal garanderen.

1.8.5 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Worden aangesloten op de gemeenschappelijke teller:

- inkomhal
- traphal en bordessen
- technische lokalen
- verlichting parking
- buitenverlichting gemeenschappelijke delen en passerellen

Er wordt een aparte teller voorzien voor de gemeenschapsruimte, cafetaria en keuken, ook een aparte waterteller wordt voor deze ruimtes voorzien.

Voorzieningen traphal:

- nodige lichtpunten met bewegingsdetector per verdiep
- noodverlichting waar vereist

1.9 OPMERKINGEN

1. PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. In het kader van de wetgeving rond assistentiewoningen kan de koper geen wijziging aanbrengen aan de indeling van zijn assistentiewoning.

2. LASTENBOEK EN PLANNEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidig lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, ingenieur stabiliteit, EPB- en/of ventilatieverslaggever of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

3. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de bouwheer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Materialen en toestellen vermeld in onderhavig lastenboek die op het moment van uitvoering niet meer leverbaar zijn, mogen door de bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen en toestellen.

4. ERELONEN VAN DE ARCHITECT

De erelonen van de architect, ingenieur stabiliteit, EPB-verslaggeving, ventilatieverslaggeving, veiligheidscoördinatie, tuinarchitect zijn inbegrepen in de prijzen van de assistentiewoningen en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een bouwwerk van die aard.

5. TELLERS — TAKSEN - NUTSAANSLUITINGEN

De aansluitings- en keuringskosten van de nutsvoorzieningen en rioleringen zijn ten laste van de koper. Tellers worden geopend op naam van de kopers. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, telefonie, distributie, internet,...) af te sluiten op naam en voor rekening van de koper.

6. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren.

7. MEUBILERING

De meubilering ingetekend op het typeplan is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

8. TOEGANG TOT DE WERF

De koper kan slechts toegang nemen tot de bouwwerf na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van de algemene aannemer.

9. NAZORG

De assistentiewoning zal worden opgeleverd volgens de procedure opgenomen in de overeenkomst. Nadat alle opmerkingen opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering door de bouwheer werden verholpen, worden de syndicus en de woonassistent van de beheersinstantie het enige aanspreekpunt voor bewoners en/of eigenaars voor alle garantiegevallen, onderhouds- en herstellingswerken en problemen die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer.

Meer informatie en verkoop:

Vesta Vastgoed

09/368.20.01

Bosstraat 23

9830 Sint – Martens – Latem

