Commercieel Lastenboek

Herstelverblijf ’t Kwieke Zilver

BOUWEN VAN EEN ZORGVERBLIJF VOOR HERSTEL EN REVALIDATIE

met 78 zorgflats

Zelebaan 97, 9160 LOKEREN (2e Afd, Sec B, nr. - 718K)

INHOUDSTAFEL

A. BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

1. ALGEMEEN

2. PROJECTGEGEVENS

3. TECHNISCHE BEPALINGEN RUWBOUW

4. BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WOONZORGCENTRUM

5. BINNENAFWERKING PRIVATIEVE DELEN RUSTHUISKAMERS

B. ALGEMENE BEPALINGEN

C. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

A. BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

1. ALGEMEEN

Het project “Herstelverblijf ’t Kwieke Zilver” betreft de nieuwbouw van een zorgverblijf voor herstel en revalidatie bestaande uit 78 kamers geschikt voor 83 residenten.

Hoe nauwgezet ook de architecten en ingenieurs de bestaande toestand bestudeerd hebben, toch is het niet uit te sluiten dat tijdens de voorbereiding en/of de uitvoering van de werken nog ‘onbekenden’ of ‘moeilijkheden’ geconstateerd kunnen worden die resulteren in een afwijking van de bepalingen van dit lastenboek en/of plan.

In elk geval zal een afwijking steeds volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd, zonder afbreuk te doen aan het concept of kwaliteit van het project en zal in dat verband transparant gecommuniceerd worden met de betrokken partij(en).

2. PROJECTGEGEVENS

OPDRACHTGEVER	NV HOME INGENDAEL Per adres: Limalaan 18 1020 Brussel
PROJECTMAKELAAR	Info & Verkoop REALIS Scheldestraat 9, 2000 Antwerpen 0800/92 000 - contact@realis.be
AANNEMER	CORDEEL ZETEL TEMSE NV Eurolaan 7 9140 Temse
PROJECT MANAGER	COORDINATIEBUREAU COR'BU CVBA 4Wings, Nijverheidsstraat 13 2260 Westerlo
ARCHITECT	ARCHITECTENBUREAU PETER TYBERGHIEN BVBA Jan Verspeyenstraat 26 9000 Gent
BUITENAANLEG	TOPOMAR BVBA Lepelstraat 77 A 9660 Brakel
STABILITEIT	NICO TERRYN BVBA Gustaaf Carelshof 25 9040 Sint Amandsberg
TECHNIEKEN	EDV ENGINEERING & CONSULTING BVBA Stapelplein 32 9000 Gent
VEILIGHEID & GEZONDHEID	ASSOCIATED SERVICES Kwadeweg 12/002 9940 Evergem
EPB	ASSOCIATED SERVICES Kwadeweg 12/002 9940 Evergem

3. TECHNISCHE BEPALINGEN RUWBOUW

1. Grondwerken

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van kelder, fundering en riolering mogelijk te maken.

2. Funderingen

Alle funderingen worden aangezet op vaste, voldoende draagkrachtige grond volgens de studie van het stabiliteitsbureau.

3. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd met buizen in PVC of gelijkwaardig volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende stedelijke voorschriften.

4. Ruwbouw

Worden uitgevoerd in gewapend beton of geprefabriceerd beton:
- Vloerplaten
- Kolommen en balken

In dragend metselwerk of gewapend beton of geprefabriceerd beton worden uitgevoerd:
- Dragende wanden

De ruwbouw wordt volledig uitgevoerd conform beschrijving, voorschriften en aanwijzingen van het stabiliteitsbureau.

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd als lichte binnenwanden te voldoen aan de geldende thermische en akoestische eisen.

5. Gevels

De gevel wordt afgewerkt in paramentsteen in rood-bruin genuanceerd en pleisterwerk in lichtgrijs.

6. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk (ramen en buitendeuren) wordt uitgevoerd in gemoffeld aluminium. Opengaande delen van het buitenschrijnwerk draaien naar binnen open volgens aanduidingen op de plannen, tenzij conform brandweervoorschriften een draaideel naar buiten open dient te gaan.

Metalen gemoffelde trapleuningen en terrasbalustrades worden uitgevoerd overeenkomstig de geveltekeningen.

Voor de buitendeuren wordt er een hardstenen dorpel voorzien. De raamdorpels die niet tot tegen de vloer komen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium of gelijkwaardig.

7. Beglazing

Al het nieuwe buitenschrijnwerk wordt voorzien van een isolerende dubbele transparante beglazing, K-waarde maximaal 1.1 en waar nodig van gelaagd glas voorzien worden om doorvallen te voorkomen.

Afhankelijk van de afmetingen, zonligging en windbelasting zal de glasdikte en samenstelling worden aangepast volgens geldende normen.

8. Dakwerken

De platte daken worden afgewerkt met een dampscherm, isolatie (dikte cfr. EPB-regelgeving) en een EPDM of APP 2-laags dakdichting of gelijkwaardig.

9. Regenwaterafvoer

De buiten geplaatste regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in gepatineerd zink of gelijkwaardig.

4. BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET ZORGVERBLIJF VOOR HERSTEL EN REVALIDATIE (in overleg met architect)

1. Vloeren en trappen

De vloeren van de inkom- en traphallen, gemeenschappelijke ruimtes en sanitair worden uitgevoerd in een keramische tegel, overige (verblijf)ruimtes als gangen zijn grotendeels in pvc-vloerafwerking voorzien. Alle ruimtes met vloerafwerking zijn voorzien van een gelijkaardige plint volgens keuze architect. De technische ruimten zijn zonder vloerafwerking voorzien en de keldervloer (met uitzondering van de verblijfsruimten voor personeel of grootkeuken) bestaat uit gepolierd beton zonder verdere vloer- en plintafwerking.

De trappen worden uitgevoerd in zichtbeton en afgewerkt met aan- en optreden met ingewerkt antislipprofiel. Conform de voorschriften van de bouwvergunning worden de nodige veiligheidstrappen en /of -ladders voorzien.

2. Wanden

De wanden van de inkom- en traphallen worden uitgevoerd in pleisterwerk of gipskartonbeplating welke worden geschilderd In de gangen wordt het onderste deel van de wand voorzien van een pvc-strook. De vochtige ruimtes worden afgewerkt met een nog door de architect nader te kiezen faience tegel.

In de gemeenschappelijke ruimten worden de wanden bepleisterd en/of afgewerkt met gipskarton-beplating en geschilderd. Indien nodig vanuit EPB-vereisten wordt een Eurothane wandbekleding voorzien bestaande uit isolatie met een gipskartonplaat.

In de kelder wordt hoofdzakelijk gewerkt met schoonmetselwerk of verder niet af te werken zichtbeton.

3. Plafonds

In de inkomsassen, liftsassen, gemeenschappelijke ruimtes of waar nodig worden verlaagde plafonds voorzien met tegels 60x60 cm uit een kern van onbrandbare steenwol op een gelakt metalen draag-structuur (in witte kleur) of opgebouwd uit een aan te brengen houten draagstructuur afgewerkt met een geschilderde gipskartonplaat. In de overige ruimtes worden betonnen plafonddelen geschilderd met uitzondering van de technische lokalen of bergingen, deze blijven niet-geschilderd.

In het kelderniveau (parking) blijven alle balken en plafond delen niet-geschilderd zichtbaar.

4. Binnenschrijnwerk

De brandwerende inkomdeur van de kamers wordt geplaatst in een stalen omkasting met langs beide zijde een stalen omlijsting. Het deurblad is voorzien van inox beslag en éénpuntsluiting.

De trapleuning en de muurhandgrepen in de gangen worden uitgevoerd volgens detaillering van de architect en zijn voorzien in gelakt of gemoffeld aluminium.

Het materiaal alsook de plaatsing zal voldoen aan de volgens de bouwvergunning vereiste brandweerstanden en voorschriften.

5. Schilderwerken

De gemeenschappelijke delen worden geschilderd opgeleverd. Er worden maximaal 2 accentkleuren voorzien, naast een lichte hoofdkleur (in een witte tint).

6. Liftinstallatie

Een liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften.
De bediening gebeurt door middel van drukknoppen.
Een noodoproepsysteem is voorzien conform de vigerende wetgeving.

7. Vast meubilair

In de gemeenschappelijke ruimtes wordt conform opgave exploitant een kitchenette voorzien in melamine kastdeuren (wit) en melamine werkblad volgens aanduidingen op de plannen.

De kitchenettes zijn voorzien:
- Inbouwgootsteen voorzien van 1 spoelbak en 1 verlek, voorzien van een ééngreepsmengkraan. Sifon is inbegrepen. Aansluiting op het koud- en warmwaternet.
- Conform opgave exploitant voorzien van diverse apparatuur.
- Conform opgave exploitant van mogelijke aansluitingen als voor koffiezet.

Voor de maaltijdvoorziening is een professionele grootkeuken voorzien met diverse apparatuur conform opgave exploitant voor de regeneratie van de bereide maaltijden conform de geldende richtlijnen HACCP-inrichting.

Diverse bureelruimten zijn voorzien van inbouwkasten en bureaublad, als ook een ontvangstbalie nabij de inkom en een toogmeubel voor in de cafetaria.

8. Brievenbussen

Er zijn geen aparte brievenbussen voor de zorgflats. De post wordt verdeeld via de directie en/of personeel.

9. Elektrische Installatie

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij, die voor de elektriciteitsbedeling zorgt, en zal gekeurd worden door een erkend organisme. De stroomsterkte bedraagt 230 volt.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen, te bedienen door drukknoppen. De overige aansluitingen en diverse stopcontacten worden voorzien conform de studie technieken om de goede werking van een Zorgverblijf voor herstel en revalidatie te garanderen en is in overeenstemming met de geldende voorschriften en wettelijke bepalingen.

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:
- voedingsleidingen voor de gemeenschappelijke ruimten
- aangepaste verlichtingsarmaturen in inkomhal, traphal, meterlokalen en technische ruimten

- alle noodzakelijk noodverlichtingen
- schakelkasten en algemene zekeringen in het meterlokaal

Alle schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd in hoogwaardig materiaal.

10. Parlofooninstallatie

Een parlofooninstallatie verbindt het lokaal van de directie of het onthaal of de Dect-telefoons van de verpleegkundigen met de inkomzone op het gelijkvloers.

11. Brandblusinstallatie

Volgens richtlijnen van de brandweer en afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

12. Sanitair

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en zal beantwoorden aan de voorschriften van de lokale watermaatschappij.

Waterleidingen:
- De aanvoerleidingen voor koud- en warm sanitair water worden uitgevoerd in beschermde koperleidingen of kunststofleidingen met aangepaste diameters, inclusief alle hulpstukken.
- De installatie omvat de koudwaterleiding vanaf de gemeenschappelijke teller in het meterlokaal tot bij verschillende aftappunten.
- Een gemeenschappelijke wateraansluiting is voorzien. De kosten voor de indienststelling van de gemeenschappelijke watermeter is ten laste van de exploitant.

Verticale/horizontale afvoerleidingen:
- De standleidingen vertrekken vanaf het rioleringsstelsel in de kelder.
- De verluchting wordt gecreëerd door de standleiding door het dak te trekken en zo vrij te laten uitmonden in de open lucht.

13. Centrale verwarming en warm water

De verwarming en warm water bereiding gebeurt via een centrale in cascade opgestelde combinatie van hoogrendementscondensatieketels op gas opgesteld in een daartoe voorziene technische ruimte.
De installatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen conform de bepalingen van de gasdistributiemaatschappij.

In de diverse ruimtes en gangen wordt een radiator(en) geplaatst volgens studie technieken. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een thermostatische kraan. Alle verwarmingsleidingen worden voorzien van hoogwaardige isolatie.

14. HAVC
De verluchting gebeurt volgens de geldende ventilatienormen.

Het ventilatiesysteem bestaat uit een mechanische aanvoer en afvoer systeem D conform de bepaling van de studie EPB.

Er is minimaal 1 gemeenschappelijke ruimte voorzien van een airco-installatie.

15. Oproepsysteem

Conform de richtlijnen en wettelijke bepalingen zijn in de ruimten waar nodig drukknopen voorzien voor een noodoproep.

5. BINNENAFWERKING PRIVATIEVE DELEN VAN DE ZORGFLATS VAN HE T ZORGVERBLIJF VOOR HERSTEL EN REVALIDATIE

1. Vloeren

Toegepast wordt een zwevende chape en waar nodig voorzien van een eerste laag PUR-schuim of contactgeluidisolatie.

De vloer van de kamers wordt uitgevoerd in een hoogwaardige en onderhoudsvriendelijke pvc-vloerbekleding. In de badkamers wordt een antislipvloer voorzien in pvc of vloertegels.

2. Wanden

De wanden van iedere kamer worden bepleisterd en/of afgewerkt met gipskartonbeplating. De wanden worden geschilderd (wit) of conform opgave architect deels afgewerkt met pvc-bekleding. De afwerking van de wanden in de badkamer worden op volle hoogte betegeld. In de douche wordt er een waterdichting aangebracht achter/onder de tegels. = cfr lastenboek Meise ??

3. Plafonds

De betonnen plafonds worden of bepleisterd en geschilderd (wit). Indien een verlaagd plafond noodzakelijk is, wordt voorzien in een tegelplafonds 60x60 of 120x60 cm uit een kern van onbrandbare steenwol op een gelakt metalen draagstructuur (in witte kleur) of opgebouwd uit een aan te brengen houten draagstructuur afgewerkt met een geschilderde gipskartonplaat.

4. Sanitair

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en zal beantwoorden aan de voorschriften van de lokale watermaatschappij.

Waterleidingen:
- De aanvoerleidingen voor koud- en warm sanitair water worden uitgevoerd in beschermde koperleidingen of kunststofleidingen met aangepaste diameters, inclusief alle hulpstukken.
- De installatie omvat de koud-waterleiding vanaf de gemeenschappelijke teller in het meterlokaal tot bij verschillende aftappunten.
- Een gemeenschappelijke wateraansluiting is voorzien. De kosten voor de indienststelling van de gemeenschappelijke watermeter is ten laste van de exploitant.

Verticale/horizontale afvoerleidingen:
- De standleidingen vertrekken vanaf het rioleringsstelsel in de kelder.
- De verluchting wordt gecreëerd door de standleiding door het dak te trekken en zo vrij te laten uitmonden in de open lucht.

Onderstaande sanitaire toestellen wordt per zorgflat voorzien:
- Klokputje voor inloopdouche

- Thermostaatkraan met douchestang en douchekopset
- Wastafel met mengkraan + spiegel
- Hangtoilet met een Sanbloc ophangsysteem en spoelreservoir
- Opbergkastje
- Vaste en opklapbare handgreep

5. Centrale verwarming en warm water

De verwarming en warm water bereiding gebeurt via een centrale in cascade opgestelde combinatie van hoogrendementscondensatieketels op gas opgesteld in een daartoe voorziene technische ruimte. De installatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen conform de bepalingen van de gasdistributiemaatschappij.

In de zorgflat wordt een radiator(en) geplaatst volgens studie technieken. De temperatuur-regeling gebeurt door middel van een thermostatische kraan. Alle verwarmingsleidingen worden voorzien van hoogwaardige isolatie.

De installatie is berekend dat bij een buitentemperatuur van -10°C een temperatuur van 22°C gewaarborgd wordt in de zorgflat volgens de geldende normen en wetgevingen.

6. Elektriciteit

Alle schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd in hoogwaardig materiaal.
De inrichting voldoet aan het Algemeen Reglement Elektrische Installaties en de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De stroomsterkte bedraagt 230 volt.

De installatie omvat verlichtingsarmaturen en lampen in de privatieve delen.

Elektriciteitsvoorzieningen per kamer:
- minimaal 1 lichtpunt per ruimte en volgens plannen ingenieur technieken
- voldoende aantal stopcontacten volgens plannen ingenieur technieken
- 1 UTP aansluiting en TV-aansluiting in de kamer volgens plannen ingenieur technieken
- 1 aansluitpunt TV-toestel op beweegbare voet gemonteerd aan de muur

7. Ventilatie

De verluchting van de zorgflat gebeurt volgens de geldende ventilatienormen.
Het ventilatiesysteem bestaat uit een mechanische aanvoer en afvoer. (systeem D)

8. Oproepsysteem

Er wordt in de zorgflat een oproepsysteem bestaande uit een centrale post, een oproepknop met peeraansluiting nabij het bed en een oproepknop in de badkamer of een gelijkwaardig oproepsysteem conform wens van exploitant.

9. Schilderwerken

De individuele kamers worden geschilderd opgeleverd. Er is 1 accentkleur in de kamer voorzien.
Alle kamers worden voorzien van een verduisterend gordijn.

10. Trappen

Conform de voorschriften van de bouwvergunning worden in de gemeenschappelijke delen de nodige veiligheidstrappen en /of -ladders voorzien.

11. Akoestiek

De akoestiek in het gebouw, meer bepaald de luchtgeluidisolatie tussen ruimten, de contactgeluidisolatie tussen ruimten, de geluidisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, is volledig conform met de Belgische Norm NBN S01-400:1977.

12. EPB (Energieprestatieregelgeving)

Een energieverslaggever wordt aangesteld om garant te staan voor een energiezuinig ontworpen Zorgverblijf voor herstel en revalidatie dat voldoet aan de strengste eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestatie en ventilatie met degelijke luchtverversing in alle kamers, volgens de EPB-eisen (EnergiePrestatie en het Binnenklimaat) en bouwvergunning.

13. Inrichting

Alle zorgflats worden voorzien van een koelkast, gordijnen en een haardroger in de badkamer voorzien.

B. ALGEMENE BEPALINGEN

Alle in dit commercieel lastenboek beschreven werken worden uitgevoerd op basis van de goedgekeurde plannen, bouwvergunning, het lastenboek, de stabiliteitsstudie en geldende wet- en/ of regelgeving.

Tijdens het bouwproces is het de kandidaat-koper verboden de werf te betreden, behoudens onder begeleiding van de aannemer. De Exploitant staat namens alle kopers in voor de voorlopige oplevering, om dan als enige partij op te leveren met de aannemer.

Vanaf de voorlopige oplevering neemt de exploitant de verplichting op zich om het gebouw te verzekeren tegen brand- en stormschade.

De definitieve aansluiting van het gebouw op de nutsvoorzieningen (gas, water, riolering, elektriciteit, telefoon; TV, Internet,….) wordt aangevraagd door de algemene aannemer en verrekend naar de exploitant. De individuele aanvraag/ aansluit- en/of openingskosten van gas, water, riolering, elektriciteit, telefoon, TV, Internet,…) zijn volledig ten laste van de exploitant.

De exploitant behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect, algemene aannemer en het studiebureau, wijzigingen aan te brengen aan de plannen en de beschreven materialen, uitvoeringsmethodes omwille van constructieve redenen en/ of aanvullende bouw- of veiligheidsvoorschriften.

De in de beschrijving vermelde materialen/ uitvoeringsmethodes kunnen, in gezamenlijk overleg tussen architect en algemene aannemer, tevens vervangen worden door gebruik/ toepassing van minstens evenwaardige gelijkaardige materialen, om redenen van leveringstermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek,… Bij wijziging van materiaal en/of uitvoeringsmethode zoals hierboven beschreven is het de architect of het studiebureau die de uiteindelijke goedkeuring hierover geeft.

Bij de technieken (elektriciteit, sanitair en centrale verwarming) werd rekening gehouden met een normale traditionele installatie. Het verwerken van inbouwarmaturen is niet voorzien.

De in deel 1 beschreven punten worden uitgevoerd volgens de regels der kunst. De te verwerken isolatiematerialen voldoen aan de wettelijke gestelde normen.

C. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Algemeen principe

De zorgflats van het Zorgverblijf voor herstel en revalidatie worden “sleutel op de deur” verkocht overeenkomstig de plannen en tekeningen opgemaakt door de aangestelde architect en conform voorgaande “Beknopte beschrijving van de bouwwerken”, die de koper erkent te hebben ontvangen.

2. Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten. Verschillen in min of meer of verschillen die hun oorzaak vinden in constructieve noodzaken en of stedenbouwkundige opmerkingen - eisen die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.

3. Wijzigingen

Er kunnen geen wijzigingen aangebracht worden aan voorgaande “Beknopte beschrijving van de bouwwerken” op verzoek van de koper.

De exploitant in samenspraak met algemene aannemer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect of controlerend studiebureau of op verzoek van een keurende instantie nodig geacht worden.

4. Materialen

De algemene aannemer mag ten allen tijde materialen/systemen opgenomen in de “Beknopte beschrijving van de bouwwerken” vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen/ systemen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijk voorziene materialen en in overleg met de architect.

5. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de algemene aannemer of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de verbouwing.

6. Architectuurplannen

De plannen van het gebouw, waarop dit document betrekking heeft dienen als basis voor het opstellen van een “verkoopsovereenkomst”, zij zijn opgemaakt op basis van beschikbaar gestelde gegevens en metingen ter plaatse. De eventuele verschillen die zouden vastgesteld worden na het opmaken van de bouwaanvraag tekeningen zullen als aanvaardbare afwijkingen beschouwd worden en in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding van één der partijen rechtvaardigen. Meubilering en inrichting op de plannen en de renderings zijn niet contractueel bindend en louter ter indicatieve titel. Er wordt geen losse meubilering mee verkocht.