

# Project "Patiowoningen"

Stad Antwerpen

Belgiëlei 36-38 - binnengebied

## Lastenboek

### Woningen

## 1. Ruimtelijke context

### 1.1 Ligging

Het project is gelegen in het hartje van de wereldberoemde Antwerpse diamantwijk. Op wandelafstand van het Centraal Station en de residentiële Keyserlei vinden zakenmensen en toeristen hier een haven van luxe, elegantie en oprechte gastvrijheid. Het project is bereikbaar met het openbaar vervoer (tramverbinding 2,7 of 15 en bus 32) en ligt langs de grote verbindingswegen E 19 (Brussel, Breda), A 12 (Boom) , E 17 (Gent) en de E 313 (Hasselt).

### 1.2 Concept

Het project is een nieuwbouwproject, gelegen op een binnengebied achter het Antwerp Diamond Hotel, Belgiëlei 36-38.

Op dit binnengebied worden 7 patiowoningen opgetrokken en een ondergrondse parking, dit gedeelte van het lastenboek omhelst 7 patiowoningen

## 2. Ruwbouwwerken

### 2.1 Voorbereidende werken

zie lastenboek ondergrondse parking

### 2.2 Funderingen

zie lastenboek ondergrondse parking

### 2.3 Rioleringen

zie lastenboek ondergrondse parking

### 2.4 Bouwwerken in beton

#### 2.4.1 Algemene bepalingen

Vloerplaten samen met de nodige kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de stabiliteitsstudie. Waar mogelijk worden betonnen welfsels en/of predallen

aangewend. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform aan de stabiliteitsstudie.  
Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

## **2.5 Bouwwerken in staal**

### 2.5.1 Algemene bepalingen

Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften ter zake.

### 2.5.2 Kolommen en liggers:

Overeenkomstig studie ingenieur

## **2.6 Metselwerk**

### 2.6.1 Buitengevels:

De nieuwe buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

Een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen van 14 cm, een geïsoleerde spouwopening en een hardgebakken gevelsteen van het type handvorm volgens kleur aangeduid op de bouwaanvraag-plannen. De isolatie van de muren voldoet aan de isolatienorm.

De gevelstenen zijn gaaf en gelijkmatig van vorm en uitzicht en worden gelijmd of gemetseld volgens keuze bouwpromotor. De mortels zijn aangepast aan de aard van het metselwerk. Alle metselwerk is pas, vlak en te lood, met de nodige open stootvoegen. Gegalvaniseerde spouwankers (met druppelooi en rozas) worden mee ingewerkt.

Indien wordt gekozen voor het lijmwerk, wordt de gevels niet meer opgevoegd.

### 2.6.2 Wapening

In alle dragend en niet dragend metselwerk wordt daar waar noodzakelijk prefab vuurverzinkte elementen (type Murfor) horizontaal in de metselwerken ingewerkt. In bepaalde gevallen (o.a. boven openingen) wordt steeds extra bewapening aangebracht (volgens noodzaak).

### 2.6.3 Geperforeerde baksteen

De perforaties beslaan 15% tot 40 % van het volume. Alle voegen worden degelijk vol opgevuld.

### 2.6.4 Achteraf opvoegen van metselwerk

Alle zichtbaar paramentmetselwerk wordt gevoegd.

### 2.6.5 Vochtisolatie

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder alle muren aangebracht.

### 2.6.6 Blauwe hardstenen dorpels en plint

Onder de inkomdeur (straatkant gelijkvloers) en onder alle schuiframen worden dorpels geplaatst in geschuurde blauwe hardsteen.

### 2.6.7 Draagvloeren

Breedplaatvloeren of welfsels, type en technische specificatie volgens opgave ingenieur en gespecialiseerde studie. De onderzijden zijn geschikt om een pleisterafwerking te krijgen.

### 2.6.8 Schouwen

Alle nodige verluchtingen worden voorzien voor keuken, badkamer en WC.

### 2.6.9 Binnenmuren

De nieuwe binnenmuren worden uitgevoerd, naargelang de toepassing, in metselwerk, betonblokken of gipswanden.

## 3. Dakwerken

### 3.1. Platte daken

De platte daken worden eveneens waterdicht afgewerkt met een bitumeuze dakbedekking, APP of soortgelijke, de opbouw is als volgt:

- dampscherm 3 mm
- dakisolatie polyurethaan 8 cm bekleed met gebitumeerde glasvlies
- onderlaag 3 mm
- toplaag 4 mm APP of soortgelijke

## 4. Buitenschrijnwerk

### 4.1 Algemeen

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium profielen welke gemoffeld worden in een standaard RAL kleur, volgens aangeduid op de plannen. De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit. Alle hand- en sluitwerk is voorzien in dezelfde RAL kleur als de raamprofielen.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compriband en het geheel zal nadien vakkundig worden aangespoten met een gekleurde silicone teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

### 4.2 Beglazing

Al de beglazingen van ramen en deuren zijn voorzien van superisolerende dubbele beglazing 4/16/4 met een K-waarde van 1,1. De glasdikten worden dikker naargelang de grootte van het glas.

### 4.3. Brievenbussen

Brievenbussen worden geplaatst, volgens de vereisten van de post, en worden voorzien van een inwerp en met een sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL kleur.

## 5. Binnenschrijnwerk

## 5.1 Binnendeuren

Standaard vlakke schilderdeuren (deurblad type cellenstructuur). Het nodige hang- en sluitwerk is inbegrepen.

De deuren zijn niet geschilderd.

# **6. Bepleisteringwerken**

## 6.1 Binnenbepleistering

Alle binnenwanden, plafonds en dagkanten van ramen en buitendeuren worden met bepleistering afgewerkt. Voor alle uitspringende hoeken worden gegalvaniseerde hoekprofielen gebruikt. Waar mogelijk wordt met een spuitpleister gewerkt. Wanden in gipsblokken worden uitgeplamuurd.

# **7. Chape, vloeren en faience**

## 7.1 Chapewerken

### 7.1.1 Cementchape

Er zal gebruik gemaakt worden van een cementchape te plaatsen op de hieronder genoemde isolatielaag. Deze chape zal gemiddeld 5 cm dik zijn.

## 7.2 Vloerbekleding

### 7.2.1. Hall, living, keuken, wc, badkamer en bergingen

In deze ruimtes wordt een keramische vloertegel (30 x 30) voorzien met een aankoopwaarde van 25 €/m<sup>2</sup> excl. btw, gelegd in recht verband en een bijhorende plint met een aankoopwaarde van 5 €/m excl. btw. De koper kan vrij de keramische tegels en bijhorende plinten kiezen bij een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. De min- of meerwaarde wordt bij de afrekening verrekend. Een groter formaat tegel of ander legverband kan aanleiding geven tot een meerprijs.

### 7.2.2 Slaapkamers

In deze ruimtes wordt er een vast tapijt of laminaat voorzien met een aankoopwaarde van 15 €/m<sup>2</sup> excl. Btw, en een bijhorende plint met een aankoopwaarde van 5 €/m excl. btw.

## 7.3 Muurtegels sanitaire lokalen

In de badkamer zijn keramische muurtegels (15 x 15, 20 x 20 of 30 x 30) tot tegen het plafond voorzien met een aankoopwaarde van 25 €/m<sup>2</sup> excl. btw. De koper kan vrij de keramische tegels kiezen bij een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. De min- of meerwaarde wordt bij de afrekening verrekend. Een groter formaat tegel of ander legverband kan aanleiding geven tot een meerprijs.

## 7.4 Raamtabletten

Venstertabletten, uitspringend op het muurvlak, dikte 2 cm, worden uitgevoerd in Witte Carrara of

Petit Graniet. De koper kan vrij andere raamtabletten kiezen bij een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. De min- of meerwaarde wordt bij de afrekening verrekend.

## 8. Keuken

### 8.1. Keukenmeubilair en toestellen

In elke woning wordt een keuken voorzien met een aankoopwaarde van 7.500 € excl. btw (geleverd en geplaatst, inclusief toestellen) . De koper kan vrij een andere opstelling, afwerking en toestellen kiezen bij een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. De min- of meerwaarde wordt bij de afrekening verrekend.

## 9. Sanitaire installatie

### 9.1 Plaatsen van de leidingen

Alle leidingen zowel van sanitair warm als van sanitair koud water, worden uitgevoerd in VPE-buis of soortgelijke. Alle verbindingen worden met de juiste hulpstukken uitgevoerd. Afvoerleidingen worden steeds in warmtebestendige PVC-buizen uitgevoerd.

Indeling van de waterleidingen (woning 1,3,5)

wc : aanvoer koud water voor WC en handwasser  
keuken : spoeltafel : aanvoer koud en warm water  
aanvoer en afvoer van koud water naar vaatwasmachine  
berging : aanvoer van koud water naar wasmachine  
aanvoer koud water voor cv ketel  
badkamer : ligbad : aanvoer koud en warm water  
enkele lavabo : aanvoer koud en warm water  
wc: aanvoer koud water

Indeling van de waterleidingen (woning 2,4,6)

wc : aanvoer koud water voor WC en handwasser  
keuken : spoeltafel : aanvoer koud en warm water  
aanvoer en afvoer van koud water naar vaatwasmachine  
berging : aanvoer van koud water naar wasmachine  
aanvoer koud water voor cv ketel  
badkamer 1 : ligbad : aanvoer koud en warm water  
dubbele lavabo : aanvoer koud en warm water  
wc: aanvoer koud water  
badkamer 2: douche : aanvoer koud en warm water  
enkele lavabo : aanvoer koud en warm water  
wc: aanvoer koud water

Indeling van de waterleiding (woning 7)

wc : aanvoer koud water voor WC en handwasser  
keuken : spoeltafel : aanvoer koud en warm water  
aanvoer en afvoer van koud water naar vaatwasmachine  
aanvoer van koud water naar wasmachine  
aanvoer koud water voor cv ketel

badkamer 1 : ligbad : aanvoer koud en warm water  
douche : aanvoer koud en warm water  
dubbele lavabo : aanvoer koud en warm water  
wc: aanvoer koud water

badkamer 2: douche : aanvoer koud en warm water  
dubbele lavabo : aanvoer koud en warm water

## 9.1 Voorziene toestellen

In elke woning worden degelijke sanitaire toestellen voorzien met een aankoopwaarde van in totaal 2.000 € excl btw. De koper kan vrij een andere opstelling, afwerking en toestellen kiezen bij een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. De min- of meerwaarde wordt bij de afrekening verrekend.

# **10. Elektrische installaties**

## 10.1 Algemeen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen (ARAB en AREI), aangevuld met de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappij.

## 10.2 Leidingen

De verzonken plaatsing wordt overal voorgeschreven. Per appartement is er een zekeringenkast met automatische zekeringen voorzien, de individuele meter wordt geplaatst in het meterlokaal op het gelijkvloers.

## 10.3 Schakelaars

De schakelaars zijn van een gekeurd type (niko of soortelijke) welk voldoet aan de voorschriften terzake (kleur : ivoorkleurig).

## 10.4 Contactdozen

De contactdozen zijn van een gekeurd type type (niko of soortelijke) welk voldoet aan de voorschriften terzake (kleur : ivoorkleurig).

## 10.5 Voorzieningen

In de woningen is een goed uitgebouwd elektriciteitsnet voorzien. stopkontakten van het merk Nico of soortgelijke

- \* living : 10 stuks
- \* keuken : 10 stuks
- \* slaapkamers : 2 stuks
- \* badkamer : 2 stuks

In elk lokaal wordt 1 lichtpunt voorzien behalve

- \* inkom : 3 stuks
- \* living : 2 stuks
- \* badkamer : 2 stuks
- \* slaapkamer: 2 stuks

Er is één tv- en telefoonaansluiting voorzien in woonkamer.  
Voedingen voor kookplaat, koelkast, dampkap, vaatwasmachine, micogolfoven, koelkast, CV-ketel, wasmachine en droogkast zijn tevens in de prijs inbegrepen.

Een videofonie is eveneens voorzien in de basisuitrusting.

Meterkast hangt in algemeen lokaal, zekeringenbord in het appartement (berging).

### 10.6.1 Videofoon

In elke woning wordt een videofoon aangebracht.

## **11. Verwarmingsinstallatie**

### 11.1 Algemeen

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van centrale verwarming met een gaswandketel van het gesloten (doorstroomtoestel) per woning voor de voeding van de radiatoren en de warmwater bereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer en thermostaatkranen in de slaapkamers. De radiatoren zijn van het type stalen plaatradiatoren.

De koper kan vrij een andere type verwarming en (sier)radiatoren kiezen bij een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. De min- of meerwaarde wordt bij de afrekening verrekend. De individuele gasmeter wordt geplaatst door de gasmaatschappij in het meterlokaal op het gelijkvloers, de kosten voor de plaatsing en aansluiting zijn voor de koper daar deze op zijn naam wordt gezet.

### 11.2 Temperatuur

Volgende lokaaltemperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C :

living en keuken : 21°C

badkamers : 24°C

slaapkamers : 18°C

## **12. Schilderwerken**

### 12.1 Algemeen

Er zijn nergens schilderwerken inbegrepen.

## **13. Buitenaanleg**

### 13.1 Algemeen

De privatieve tuinen worden opgevuld met zwarte grond, de aanleg (gazon, beplanting, terrassen,...) is voor rekening van de koper.

## **14. Diverse**

### 14.1 Plannen

De plannen van de woning, welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de woning betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.

## 14.2 Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

## 14.3 Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en TV-FM-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. Aangezien de verkoper deze op voorhand moet betalen aan de nutsmaatschappijen zullen deze kosten verrekend worden aan de kopers.

## 14.4 Gebruikte materialen

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

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "aankoopwaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, materiaal geleverd op de werf.

## 14.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper om welke reden dan ook wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek (t.t.z. aan de afwerking van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft.

Het is de koper niet toegelaten zelf (of door derden) werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de aannemer.

De koper kan niet beschikken over de woning vooraleer alle rekeningen zijn vereffend.

## 14.6 Tot slot

Alle niet vermelde werken zijn uiteraard niet inbegrepen.

De bovengenoemde gegevens en de verkoopprijzen worden ter informatie verstrekt: de compromis, de akte en het lastenboek zijn bindend. Het contract wordt afgesloten met Woningbouw Dockx b.v.b.a. wat betreft de uitvoerende werken, de aankoop gebeurt via Maxi Bouwpromotions N.V.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.



De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld werden.

Gedaan te ..... op .....

De koper  
(handtekenen met de vermelding "gelezen en goedgekeurd")

De verkoper