



## Residentie "De Post"

14 Bijna-Energie-Neutrale (BEN) appartementen  
1 commerciële ruimte

Koper: .....

Appartement: .....

Parking / Berging: .....



## VERKOOPPLASTENBOEK

**BOUWHEER:** ALTA BUILD NV  
KRONENBURGSTRAAT 51 BUS 001  
2000 ANTWERPEN  
[www.altabuild.be](http://www.altabuild.be)

**ARCHITECT:** AID ARCHITECTEN  
KASTEELLAAN 29  
2390 MALLE  
[www.aidarchitecten.be](http://www.aidarchitecten.be)

## SAMENSTELLING VAN HET PROJECT

### Kloosterstraat / Antwerpsesteenweg - 2390 Malle

Het project bestaat uit een hoekgebouw, met één zijde aan de Kloosterstraat (7 appartementen - traphal A) en één aan de Antwerpsesteenweg (7 appartementen – traphal B) en in de binnentuin een overdekte gemeenschappelijke fietsberging.

De ondergrondse parkeergarage is gemeenschappelijk en gesitueerd onder het gebouw en onder de gemeenschappelijke tuin. De parkeergarage is bereikbaar via een inrit in de Kloosterstraat. De garage is groter dan de voetprint van de gebouwen, zodat het dak dat zich niet onder de gebouwen bevindt, aangelegd wordt als intensieve daktuin.

#### GEZAMENLIJK

- Kelderverdieping: 2 lifthallen (A-B)  
1 vluchtrap naar het gelijkvloers  
23 privatieve parkeerplaatsen: 17 enkele en 3 dubbele  
5 privatieve bergingen  
technische lokalen
- Gelijkvloers: binnentuin met gemeenschappelijke fietsbergingen voor in totaal ± 28 fietsen  
inrit garage

#### GEBOUW

- Gelijkvloers: 2 traphallen met lift  
1 commerciële ruimte  
1 appartement met 1 slaapkamer en terras  
2 appartementen met 2 slaapkamers en terras
- 1<sup>ste</sup> verdieping: 2 traphallen met lift  
1 appartement met 1 slaapkamer en terras  
4 appartementen met 2 slaapkamers en terras
- 2<sup>de</sup> verdieping: 2 traphallen met lift  
3 appartementen met 2 slaapkamers en terras  
1 appartement met 3 slaapkamers en terras
- 3<sup>de</sup> verdieping: 2 traphallen met lift  
2 appartementen met 3 slaapkamers en terras

## OPPERVLAKTEN

GLV – app. A.0.1 .....	88 m <sup>2</sup> (1 slpk) + 22 m <sup>2</sup> terras
GLV – comm. ruimte A.0.2.....	105 m <sup>2</sup>
GLV – app. B.0.1 .....	100 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 18 m <sup>2</sup> terras
GLV – app. B.0.2 .....	116 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 28 m <sup>2</sup> terras
Verd. 1 – app. A.1.1.....	91 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 8 m <sup>2</sup> terras
Verd. 1 – app. A.1.2.....	73 m <sup>2</sup> (1 slpk) + 5 m <sup>2</sup> terras
Verd. 1 – app. A.1.3.....	96 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 8 m <sup>2</sup> terras
Verd. 1 – app. B.1.1.....	108 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 8 m <sup>2</sup> terras
Verd. 1 – app. B.1.2.....	112 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 10 m <sup>2</sup> terras
Verd. 2 – app. A.2.1.....	108 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 10 m <sup>2</sup> terras
Verd. 2 – app. A.2.2.....	141 m <sup>2</sup> (3 slpk) + 13 m <sup>2</sup> terras
Verd. 2 – app. B.2.1.....	108 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 8 m <sup>2</sup> terras
Verd. 2 – app. B.2.2.....	112 m <sup>2</sup> (2 slpk) + 10 m <sup>2</sup> terras
Verd. 3 – app. A.3.1.....	184 m <sup>2</sup> (3 slpk) + 26 m <sup>2</sup> terras
Verd. 3 – app. B.3.1.....	153 m <sup>2</sup> (3 slpk) + 14 m <sup>2</sup> terras

De indeling van de appartementen is volgens bijgaande verkoopplannen. Tot aan de start van de bouwwerken zijn beperkte wijzigingen in de plaats van de niet-dragende muren bespreekbaar. Alta Build behoudt zich het recht voor om voorstellen tot wijziging te weigeren (o.a. om redenen van planning en wegens technische vereisten). Aan dragende muren worden geen wijzigingen toegestaan.

De opgegeven oppervlaktes van de appartementen zijn gemeten van de buitenkant van de buitenmuren tot de as van de gemene muren met een minimale vrije hoogte van 1,50m onder de schuine daken. De gemeenschappelijke delen zijn niet inbegrepen in de gemeten oppervlaktes. De oppervlaktes van de kamers, zoals vermeld op de website, is netto gemeten (binnenmaten).

Alta Build behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de plannen en het lastenboek, indien opgelegd door de bevoegde autoriteiten of door de regels der kunst. Alle afmetingen dienen ter plaatse opgemeten te worden. Kleine afwijkingen tussen de plannen en de realiteit zijn mogelijk en zijn geen voorwerp voor prijsherzieningen.

## **O. ALGEMEEN.**

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primieren de documenten in de volgende volgorde: 1) basisakte, 2) aankoopakte, 3) compromis, 4) verkooplastenboek, 5) plannen.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen kleine wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval eisen tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. Alle op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de budgetten van het verkooplastenboek.

Alle keurings-, aansluitings- of indienststellingskosten van alle nutsleidingen welke aan de nutsmaatschappijen of lokale overheden moeten betaald worden (water, elektriciteit, telefoon, riolering en kabel) zijn ten laste van de koper. Deze worden rechtstreeks door de nutsmaatschappijen aan de klant gefactureerd of tegen werkelijke kostprijs voorgeschoten en doorgefactureerd door Alta Build. De aansluitingskosten van de gemene delen worden pro rata het aantal kwotiteiten verdeeld. Alle verbruik is ten laste van Alta Build tot aan de voorlopige oplevering. Bij de voorlopige oplevering dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. Na overname kan hij desgewenst van leverancier veranderen. De meterstanden worden bij oplevering tegensprekelijk opgenomen.

## **1. RUWBOUW EN DAKWERKEN**

### **1.1 grondwerken**

De grondwerken worden uitgevoerd in overeenstemming met de afmetingen op de plannen en behelzen de nodige uitgravingen voor de uitvoering van de funderingen en de rioleringen.

### **1.2. funderingen**

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en onder verantwoordelijkheid van het ingenieursbureau **VESTAD, Poederleese weg 20 te 2275 Lille.**

### **1.3. rioleringen**

De rioleringen in de gebouwen en onder vloerplaten worden uitgevoerd in dikwandige PVC of PE-buizen van een voldoende grote diameter. De nodige toezichtstukken worden uitgevoerd in PVC of PE. De deksels voor de toezichtsputen zijn in gietijzer of aluminium.

### **1.4. structuur**

De dragende structuur bestaat uit gewapend beton, staal en metselwerk, volgens de studies van de raadgevende ingenieur. De afmetingen van dragende muren en eventuele kolommen op de architectuurplannen zijn louter informatief. De werkelijke afmetingen of posities van de dragende structuur worden enkel door de ingenieur bepaald tijdens de uitvoering en kunnen dus licht afwijken van de verkoopplannen.

### 1.5. vloeren

De vloeren worden voorzien in welfsels of predallen volgens de studie van de raadgevende ingenieur.

### 1.6. gevelmaterialen

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad van minimum 14 cm, een geïsoleerde spouwopening van 16 cm en een buitenspouwblad in een rood/bruin genuanceerde baksteen.

Ter hoogte van het gelijkvloers wordt een plint in architectonisch beton voorzien.

### 1.7. scheidingswanden

De scheidingswanden tussen 2 appartementen worden ontdubbeld, net zoals de scheidingswand tussen een appartement en de liftkoker.

De ontdubbelde scheidingswanden worden als volgt samengesteld: min. 14 cm metselwerk, min. 3 cm akoestische isolatie en 10 cm gelijmde gipsblokken of kalkzandsteen.

De scheidingswanden tussen twee verwarmde ruimtes van hetzelfde appartement worden uitgevoerd in metselwerk min. 14 cm voor dragende wanden en 10 cm gipsblokken voor niet-dragende wanden.

### 1.8. BEN-standaard (Bijna-Energie-Neutraal)

Het gebouw in het algemeen en ieder appartement in het bijzonder worden opgetrokken volgens de BEN-standaard (Bijna-Energie-Neutraal), die sinds 2021 de standaard is voor nieuwbouw in Vlaanderen, en ook in de rest van Europa.

Algemene info over deze bouwwijze is te vinden op de website van de Vlaamse Overheid [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be), waar Alta Build n.v. ook ingeschreven is op de lijst van voorlopers, die het BEN-logo mogen gebruiken. Alta Build heeft reeds in 2015 de beslissing genomen om al haar projecten te bouwen volgens de BEN-norm, zodat de ervaring en kennis opgedaan in de praktijk ook in dit project kunnen toegepast worden.



Volgens besluit van de Vlaamse regering d.d. 29 november 2013 moet een BEN-gebouw aan de volgende eisen voldoen.

#### 1.8.1. De energieprestatie (E-peil)

Het **E-peil** moet lager of gelijk zijn aan **E30**. Voor dit project kiest Alta Build er vrijwillig voor de strengere **E20-norm** te halen.

Het E-peil is een administratieve maatstaf voor de energiezuinigheid van het gebouw. Het is een puntensysteem dat niet alleen rekening houdt met de behoefte aan energie, maar ook met de manier waarop deze gemaakt wordt. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger.

*Door een E-peil  $\leq 20$  geniet de eigenaar bij de Vlaamse overheid automatisch gedurende 5 jaar van 100% korting op de Onroerende Voorheffing. Hiervoor moet geen aanvraag gedaan worden: als gevolg van het verlaagde E-peil in de EPB-aangifte wordt de belasting automatisch aangepast.*

#### 1.8.2 De thermische isolatie van de bouwdelen

De aparte constructiedelen van een BEN-wooneenheid moeten voldoen aan minimale kwaliteitseisen met betrekking tot een toegelaten maximum energieverlies. Deze waarde wordt  $U_{max}$  genoemd en geeft weer hoeveel energie het materiaal doorlaat bij een temperatuurverschil van  $1^\circ$  ( $W/m^2K$ ).

- daken en plafonds:  $0,24 W/m^2K$
- buitenmuren:  $0,24 W/m^2K$
- vloeren:  $0,24 W/m^2K$
- vensters (raamprofiel en beglazing samen):  $1,50 W/m^2K$
- beglazing:  $1,10 W/m^2K$
- deuren en poorten:  $2,00 W/m^2K$

#### 1.8.3 Het schilpeil (S-peil)

Het '**S-peil**' of 'schilpeil' is een technische maatstaf om de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit te drukken. Hoe lager het getal, hoe minder snel het gebouw zijn opgebouwde energie verliest. In een BEN-gebouw is deze waarde maximum **S31**

#### 1.8.4 Risico op oververhitting

De BEN-norm legt een maximale oververhittingsindicator op, zodat een aangenaam binnenklimaat ook in de zomer gegarandeerd wordt. Aangezien een BEN-gebouw beter geïsoleerd is dan de verplichte normen, zal de architect er met ondersteuning van het studie bureau EPB (EnergiePrestatie en Binnenklimaat) op toezien dat overtollige warmte hetzij buiten blijft, hetzij gemakkelijk kan afgevoerd worden (bv. 's nachts).

#### 1.8.5 Ventilatie-eisen

Teneinde aan de BEN-norm te voldoen wordt in alle appartementen een elektrisch aangedreven en vraaggestuurde verluchting type C+ 'SmartZone' voorzien in de "natte ruimtes" (keuken, wc's, badkamers en bergingen) en slaapkamers, naargelang de berekeningen van de EPB-verslaggever. Bij verluchting type C wordt verse buitenlucht statisch aangevoerd via roosters in de ramen en wordt de vuile lucht mechanisch afgevoerd d.m.v. schachten en ventilatoren. Type C+ is een verbeterde versie waarbij de afvoer geregeld wordt volgens noodwendigheid (vraaggestuurd) en dit via sensoren in de afvoerroosters. Type C+ is vooral in de winter energiebesparend. Bij de SmartZone-configuratie wordt naast afvoer van lucht in de vochtige ruimtes ook lucht afgevoerd in droge ruimtes, zoals de slaapkamers.

De dampkappen zijn van het recirculatie type. Een recirculatie dampkap is een dampkap die gefilterde kookdampen terugbrengt in de ruimte. Uit de kookdampen worden vetdeeltjes gefilterd door de vetfilter en worden geurtjes geabsorbeerd door de koolfilter met actieve kool. Vochtige lucht wordt niet afgevoerd door de dampkap, maar wordt via het voormelde ventilatiesysteem uit de ruimte verwijderd. Er is geen dampkapafvoer naar buiten nodig, zodat die ook niet voorzien wordt, ook niet tegen meerprijs.

Indien de koper een droogkast plaatst dient deze van het condenserende type te zijn.

#### 1.8.6 Hernieuwbare energie

Alle voornoemde maatregelen zijn er op gericht om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden. Ondanks al deze maatregelen zal er steeds nog een deel energie nodig zijn. In een BEN-gebouw wordt

deze energie opgewekt met duurzaam opgewekte of hernieuwbare energie. In praktijk moet minstens één van volgende 6 technieken toegepast worden: 1) zonneboilers, 2) zonnepanelen, 3) warmtepompen, 4) biomassa-installaties 5) aansluiting op een stadswarmtenet 6) een financiële participatie in een hernieuwbare energieproject in dezelfde provincie. De door Alta Build gemaakte keuzes worden verder in dit lastenboek beschreven.

#### 1.8.7. Besluit

Door het ondertekenen van dit lastenboek als bijlage bij de koopovereenkomst, verzekert de koper zich ervan dat zijn gebouw zal gebouwd en afgewerkt worden volgens de BEN-norm. Het voorafgaande studiewerk en het studiewerk dat tijdens de werf gebeurt geven aan welke materialen, technieken en uitvoeringswijzen dienen gehanteerd te worden om deze BEN-norm te garanderen. Zaken die in dit lastenboek niet, onvolledig of verkeerd zouden beschreven zijn, zullen zonder meerprijs steeds zo uitgevoerd worden dat de BEN-norm gehaald wordt.

Deze berekeningen en de EPB-verslaggeving worden verzorgd en gecontroleerd door het kantoor **VESTAD, Poederleese weg 20 te 2275 Lille.**

#### 1.9. akoestische isolatie

De vloeren op de verdiepingen van de appartementen zijn van het "zwevende" type: onder de chape wordt een akoestisch isolerende uitvulling van min. 6 cm dikte gelegd. Rondom de muren en de chape wordt ook een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn en contactgeluiden niet of bijna niet kunnen doorgegeven worden naar de aanpalende appartementen.

De spouwopening van de dubbele scheidingswanden tussen 2 appartementen wordt opgevuld met 3 cm geluidsisolatie type Isover "party wall" of gelijkwaardig.

Kopers op plan die als meerwerk inbouwspots willen plaatsen in hun privaat appartement dienen een vals plafond te voorzien. Alta Build staat voor de spots geen doorboringen van de massieve betonplaat toe, teneinde de akoestische kwaliteiten ervan niet te compromitteren.

#### 1.10. daken en terrassen

De opbouw van de platte daken bestaat uit hellingsbeton, dampscherm en een harde isolatie van 12 cm (bv. polyurethaan), met daarop de waterdichte lagen.

De opbouw van de hellende daken bestaat uit een houten dakstructuur, isolatie volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever, met daarop een afwerking in rood/bruin genuanceerde tegelpannen.

De terrassen op de dakdichting van een onderliggende verdieping worden uitgevoerd in keramische tegels op tegel dragers. De keuze wordt door Alta Build gemaakt en is voor al de terrassen dezelfde.

De uitkragende balkons/terrassen worden uitgevoerd in geprefabriceerd sierbeton in een kleur naar keuze van Alta Build.

De terrassen van de gelijkvloerse woonunits worden uitgevoerd in keramische/beton tegels of klei/betonklinkers. De keuze wordt door Alta Build gemaakt en is voor al de terrassen dezelfde.

Enkel de terrassen vermeld op de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

## 2. BUITENSCHRIJNWERK

### 2.1. ramen

De ramen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium buitenschrijnwerk met **dubbele hoogrendements beglazing ( $U_{\max} 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ )**, in overeenstemming met de voorgeschreven normen en berekeningen van de EPB-verslaggever. De ramen worden gemoffeld in een grijs/beige RAL-kleur.

De ramen zijn draai of draai-kipramen, zoals aangegeven op de plannen omgevingsvergunning. In elk lokaal is er minstens 1 raam draai-kip. In alle "droge ruimtes" (slaapkamers, leefruimte,...) zijn ventilatieroosters voor aanvoer van verse lucht voorzien. Alle wijzigingen aan ramen (bv. extra draai-kip functie of extra rooster) dienen minstens 12 weken voor uitvoering besteld te zijn. Alta Build nv behoudt zich het recht voor gevraagde wijzigingen te weigeren (bv. om reden van architecturale of esthetische eisen).

De dakvlakramen worden uitgevoerd in houten buitenschrijnwerk met een metalen buitenbekleding. Deze buitenbekleding wordt gemoffeld in een RAL-kleur, volgens voorstel van de architect.

De dakkapellen worden uitgevoerd in houten schrijnwerk, rondom rond afgewerkt met een koperen kraal

### 2.2. deuren

De inkomdeur naar de gemene inkomhallen aan de straatgevel is uitgevoerd in glas en aluminium in dezelfde kleur als de ramen. Deze deur zal voorzien worden van een rolslot met veiligheidscilinder.

De sasdeur naar de appartementen is eveneens uitgevoerd in glas en aluminium in dezelfde kleur als de ramen. Deze deur zal voorzien worden van een elektrisch slotplaatje met veiligheidscilinder.

Alle gemeenschappelijke deuren worden voorzien van gelijksluitende cilinders waarvan de sleutels enkel bij te maken zijn bij de leverancier op vertoon van een certificaat. Dit certificaat zal overhandigd worden aan de syndicus. Hierdoor zal de bewoner slechts 1 sleutel nodig hebben om binnen te geraken (1 sleutel die zowel op alle deuren van de gemene delen past, alsook op de privatieve deuren, zie ook hfst 7).

### 2.3. balustraden

De borstweringen ter hoogte van de ramen en terrassen bestaan uit een spijlenhekwerk in gemoffeld staal of aluminium, in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk volgens een ontwerp op voorstel van de architect.

### 2.4. regenwaterafvoeren, raamdorpels en dakranden

De raamdorpels worden uitgevoerd in geprefabriceerd sierbeton.

De dakrandprofielen/kralen/regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in natuurkleurig koper, volgens voorstel van de architect.

### 2.5. garagepoort

De ondergrondse garage wordt afgesloten door een elektrisch bediend metalen hek boven de parkinghelling. Voor bediening van deze poorten is er één afstandsbediening per staanplaats voorzien.



Per appartement wordt er tevens een sleutel voor de bediening van het elektrisch sleutelcontact van de poort overhandigd. Bijkomende exemplaren zijn tot aan de oplevering tegen meerprijs verkrijgbaar bij de promotor, daarna bij de syndicus van het gebouw.

### 3. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

#### 3.1. elektriciteit

De elektrische installatie is conform met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij en het AREI. De installatie zal voor ingebruikname goedgekeurd worden door een door de overheid goedgekeurd controleorganisme.

Elk appartement dat uitsteekt op de traphal is voorzien van videofonie, met individueel kleurenscherm en deuropener, dit alles verbonden met de centrale camera aan de inkommen gelijkvloers (één per traphal A en B). Bovendien wordt er een individuele bel (zonder camera) geplaatst aan iedere inkomdeur van een appartement, welke een verschillend geluidssignaal geeft.

Per appartement wordt er een privatieve zekeringenkast voorzien en een digitale teller in het gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder.

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien. De plaatsing van 'lusterhaakjes' is evenmin voorzien aangezien de armaturen gemakkelijk door de bewoner in de betonplaat kunnen bevestigd worden.

De gemeenschappelijke delen (inkomhal en traphal) worden wel uitgerust met verlichtingsarmaturen voorzien van energiezuinige LED lampen, volgens keuze van Alta Build of architect. Hier wordt een verlichting met bewegingsdetectie voorzien. Alta Build voorziet eveneens alle buitenarmaturen, eveneens met energiezuinige LED lampen, volgens model naar zijn keuze of die van de architect, teneinde de uniforme uitstraling van het gebouw te verzekeren.

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- Distributieleidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallaties, garagepoort, brandtechnische voorzieningen, elektrisch deurslot hoofdinkom, sleutelcontact garagepoort.
- Aangepaste verlichtingsarmaturen voor terrassen, inkomhallen, fietsenberging, trapzalen, technische ruimtes, ondergrondse parking en gangen van kelderbergingen.
- Alle noodverlichting overeenkomstig de bepalingen opgelegd in de omgevingsvergunning.
- In de ondergrondse parking per trappenkern een spatwaterdicht stopcontact.
- De doorrijverlichting van de parking wordt gestuurd door bewegingsdetectoren.
- Binnentuin/fietsenstalling: hier worden de nodige armaturen oordeelkundig ingeplant, met bediening door een schemerschakelaar en/of tijdsschakelaar.

Als maatregel om te voldoen aan de BEN-norm (zie ook 1.8.6.) en ter vermindering van de privatieve verbruikskosten elektriciteit worden er op de daken **fotovoltaïsche panelen** aangebracht die via een omvormer worden verbonden met de privatieve elektriciteitsmeter.

Het geïnstalleerd vermogen van de zonnepanelen bedraagt:

- Appartementen A.3.1 en B.3.1: **2700 Wp** (geschatte opbrengst = ± 2250 kWh / jaar).
- Appartementen A.1.1, A.1.3 en A.2.2: **1800 Wp** (geschatte opbrengst = ± 1500 kWh / jaar).
- Overige appartementen: **900 Wp** (geschatte opbrengst = ± 750 kWh / jaar).

#### 3.2. TV, radio en telefoon

In het gebouw wordt de infrastructuur binnengebracht voor zowel Proximus als Telenet.

In iedere appartement wordt één aansluiting van telefoon, data en tv-distributie voorzien in de leefruimte. Bij koop op plan (tot fase ruwbouw) kan deze gratis in een andere kamer voorzien worden, daarna eventueel nog tegen meerprijs. Tegen meerprijs kunnen ook meerdere aansluitingen voorzien worden (bv. in de slaapkamer).

Deze aansluitingen komen als losse draadeinden uit in de berging in de appartement, naast de zekeringenkast en kunnen daar gekoppeld worden door de gekozen leverancier van telefoon, data en tv-distributie.

### 3.3. Lichtpunten en stopcontacten van de privatieve delen

- inkom:	- 2 lichtpunten, 2 lichtschakelaars, waarvan 1 een "alles uit-functie" heeft voor alle lichtpunten in het appartement - videofoonscherm - 1 stopcontact
- leefruimte:	- 2 lichtpunten, 2 lichtschakelaars - 4 dubbele stopcontacten
- terras:	- 1 lichtpunt met armatuur, 1 lichtschakelaar (binnen)
- keuken:	- 1 lichtpunt, 1 lichtschakelaar - 8 stopcontacten
- per berging:	- 1 lichtpunt, 1 lichtschakelaar - 2 dubbele stopcontacten - aansluiting voor ventilatie-unit - aansluiting warmtepomp
- per slaapkamer:	- 1 lichtpunt, 1 lichtschakelaar - 3 stopcontacten
- wc:	- 1 lichtpunt, 1 lichtschakelaar
- per badkamer:	- 1 lichtpunt, 1 lichtschakelaar - 1 voeding lichtpunt boven lavabo - 3 stopcontacten
- kelderberging:	- 1 lichtpunt, 1 lichtschakelaar, in opbouw, aangesloten op de gemeenschappelijke teller - één of meerdere stopcontacten, in opbouw, aangesloten op de privatieve teller, zijn tegen meerprijs te verkrijgen (enkel bij aankoop op plan)

### 3.4. Liftinstallatie

De **personenliften** zijn van het type elektrisch zonder machinekamer, voor minimum 6 personen, met telescopische automatische deuren, conform de recentste Europese normen. De hefsnelheid bedraagt minimum 1m/s. De lift zal pas in gebruik gesteld worden na goedkeuring door een door de overheid erkend controleorganisme.

Teneinde beschadiging door onderaannemers en verhuizers te vermijden zullen de liften slechts in werking gesteld worden bij de voorlopige oplevering van de gemene delen, zelfs al zijn er daarvoor al privatieve appartementen bewoond. Het niet in gebruik gesteld zijn van de liften kan geen reden zijn om de voorlopige oplevering van een privaat appartement te weigeren. In voorkomend geval mogen privatieve eigenaars – mits schorsing van de contractuele uitvoeringstermijnen – er voor kiezen om de oplevering uit te stellen tot na de inwerkingstelling van de lift.

#### 4. SANITAIRE INSTALLATIE

Elk appartement heeft een volwaardige sanitaire installatie, met o.a.:

- Aansluiting voor vaatwasser in de keuken.
- Aansluiting voor wasmachine in de berging/badkamer.

Het warm water wordt verdeeld vanaf de warmtepomp waarvan sprake in hfst. 5.

De volgende sanitaire toestellen worden voorzien:

- Badkamer:
  - Bad of douche met mengkraan en sproeier
  - 1 of 2 lavabo's met mengkraan en spiegel
- Indien afzonderlijk toilet
  - Hangtoilet met ingebouwde spoelbak
  - Papierhouder
  - handwasbakje met kraan

Als budget voor bovenstaande sanitaire toestellen wordt standaard per appartement een handelswaarde (prijzen in de detailhandel) van **€ 4.000,-** excl. BTW voorzien.

Voor de appartementen A.2.2, A.3.1 en B.3.1 wordt er een handelswaarde (prijzen in de detailhandel) van **€ 6.000,-** excl. BTW voorzien.

De plaatsing is inbegrepen in de prijs van het appartement. Als de koper duurdere toestellen en/of meubels kiest, wordt het verschil in detailhandelsprijs met Alta Build afgerekend.

Alta Build zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in haar opdracht laten uitvoeren. Hiertoe dienen verplicht alle sanitaire toestellen (kranen, douchekop, vaatwasser, keukenkraan,...) evenals het geheel waarin deze verwerkt dienen te worden, via Alta Build te worden besteld.

#### 5. VERWARMINGSINSTALLATIE

De individuele verwarmingsinstallatie bestaat uit een **lucht-water warmtepomp** met gekoppelde buitenunits op de platte daken verspreid over de gebouwen; in elk appartement wordt er in de berging een binnenunit geïnstalleerd, met een voorraadboiler waaraan leidingen voor zowel de verwarming als het sanitair warm water worden aangesloten. De buitenunits worden zo geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de begane grond aan de straatzijde.

In de verblijfsruimtes (leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamers) wordt standaard **vloerverwarming** voorzien. In functie van de te garanderen binnentemperatuur in deze ruimtes, kan de installateur hier nog bijkomende ruimtes voorzien van vloerverwarming (gang, berging, wc's). Als de berekeningen van de installateur uitwijzen dat dit niet nodig is, wordt dit evenwel enkel tegen meerprijs gedaan. De slaapkamers worden op een andere kring aangesloten dan de rest van het appartement. Er is één ruimtethermostaat voorzien in de woonkamer en één ruimtethermostaat in de hoofdslaapkamer.

Om op piekmomenten de temperatuur in de badkamer snel te verhogen wordt er daar een elektrische handdoekdroger – incl. regeling – van het standaardtype (wit gelakt) voorzien. Indien de klant een andere dan de standaard radiator wil, wordt er per appartement een budget van **€ 650,-** excl. BTW kleinhandelswaarde voorzien. Voor de appartementen A.2.2, A.3.1 en B.3.1 wordt er een budget van **€ 1.300,-** excl. BTW (2 x € 650) kleinhandelswaarde voorzien.

Het circuit van de vloerverwarming wordt zo bepaald dat de te garanderen binnentemperatuur bij een buitentemperatuur van -9°C de volgende is:

- leefruimte en keuken: 22°C
- badkamer: 24°C (in combinatie met de handdoekdroger).
- slaapkamer: 22°C

Tegen meerprijs kan de warmtepomp ook uitgerust worden met een optionele kit "**koeling**" om door de buizen van de vloerverwarming koud water te laten stromen. Deze vloerverfrissing levert tijdens de zomer een aangename comfortverbetering op, zonder geluid of tocht zoals bij een traditionele air conditioning. Het te garanderen E-peil wordt hierdoor verhoogd met 4 punten.

Met opmerkingen [HD1]: Op te zoeken

## 6. MUUR- EN VLOERBEKLEDING

### 6.1. muurbekleding

De binnenmuren uitgevoerd in gipsblokken en kalkzandsteenmuren of bepleisterde snelbouwmuren en plafonds worden opgeleverd "klaar voor de schilder". De klant of zijn schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). Bij discussie geldt de norm NBN EN 13914-2, uitvoeringsgraad of niveau 2.

De eventuele verlaagde plafonds en bekleding houten dakconstructie worden uitgevoerd in gipskartonplaten. Gipskartonplaten worden eveneens gebruikt voor het wegwerken van de leidingen.

In de badkamers worden er keramische tegels voorzien tot tegen het plafond volgens het voorgestelde staal in een standaard formaat (gerectificeerd 30x60cm). Indien een andere tegel gekozen wordt, is er een waarde van € 35,-/m<sup>2</sup>, kleinhandelsprijs, excl. BTW, geleverd op de werf. De plaatsing wordt voorzien door Alta Build nv en is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement, behalve bij afwijkende formaten (bv. mozaïek of zeer grote tegels, waar eveneens een meerprijs voor de plaatsing kan aangerekend worden).

### 6.2. bevloering

Tussen alle vloeren op de verdiepingen wordt een contactgeluidsisolatie aangebracht, teneinde de overdracht van geluiden tot een minimum te beperken. Zie ook hst. 1.9.

De vloeren worden verder als volgt afgewerkt:

- Gemeenschappelijke delen appartementen: inkomhal en overlopen in een keramische tegel of natuursteen, volgens keuze van Alta Build. De vloer van de kelderverdieping wordt uitgevoerd in gepolierd beton. De trappen boven het gelijkvloers worden uitgevoerd in een keramische tegel of in natuursteen. De trappen tussen kelder en gelijkvloers worden uitgevoerd in prefab beton.
- Keuken, wc, berging, badkamer: keramische tegels volgens het voorgestelde staal in een standaard formaat (gerectificeerd 60x60cm). Indien een andere tegel gekozen wordt, is er een waarde voorzien van € 40,-/m<sup>2</sup> excl. BTW, geleverd op de werf. De kleinhandelswaarde levering plinten is € 8,-/lm, excl. BTW. De plaatsing is inbegrepen in de prijs van het appartement, behalve bij afwijkende formaten. Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder een bad of douche niet.
- Leefruimte, hal, slaapkamers: samengesteld parket volgens het voorgestelde staal (min. 3 mm toplaag echt hout, geen laminaat). Indien een andere vloerbekleding gekozen wordt, is er een waarde voorzien van € 55,-/m<sup>2</sup>, excl. BTW, geleverd op de werf. De plinten worden voorzien in

hout binnen een budget, kleinhandelswaarde geleverd op werf, van € 8-/lm excl. BTW. De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

De plinten worden uitgevoerd in dezelfde tegel als de vloer of in hout voor de ruimtes waar parket voorzien is.

De deurdorpels (scheiding tussen 2 types bevoering of tussen 2 kamers) zijn metalen vloerprofielen welke onder het deurblad geplaatst worden.

De raamtabletten worden voorzien in natuursteen, volgens keuze van Alta Build. Tegen verrekening zijn andere keuzes ook mogelijk.

→ Indien er een duurdere vloer- of wandtegel, een ander formaat en/of meer m<sup>2</sup> gekozen wordt, dient de meerprijs van de tegels en evt. de plaatsing (bij afwijkende formaten) met Alta Build nv afgerekend te worden. Indien een ander type vloerbekleding gekozen wordt (bv. parket i.p.v. tegels) wordt de plaatsingsprijs van beide ook verrekend in min en in plus.

## 7. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de appartementen zijn inbraakwerende veiligheidsdeuren en hebben een brandweerstand van 1/2 uur (REI30). Standaard wordt een meerpuntslot voorzien met 9 stiften (exclusief cilinder) en met 3 vaste dievenklauwen aan de scharnierkant. De deur is gepantserd met twee metalen platen van elk 1 mm dik. Het deurkader is gemaakt in staal van 1,5 mm dik. Langs de zijde van de gemene delen is een bolknop/trekker i.p.v. kruk. De deur heeft verder een spion oog met breedhoeklens en een veiligheidscilinder waarvan de sleutels (3 stuks) enkel bij te maken zijn bij de leverancier op vertoon van een certificaat.

Alle binnendeuren zijn effen panelen, schilderklaar, in een houten kader. Indien de klant een andere deur kiest, is een budget per deur voorzien van € 200,- excl. BTW, geleverd en geplaatst. Alle hang- en sluitwerk is in metaal.

Teneinde het verlichtingssysteem van een voldoende doorvoer van lucht te verzekeren tussen de verschillende ruimtes, worden de deuren uitgevoerd met een voldoende grote spleet onder de deur. Indien de klant dit niet wil, dient hij tegen meerprijs in de plaats hiervan ook akoestische deуроosters bijbestellen.

## 8. KEUKEN

De klant beschikt over een budget van € 8.000,- excl. BTW, kleinhandelswaarde bij de leverancier voor kasten, toestellen, werkbladen en lichtarmaturen. De plaatsing is inbegrepen in deze prijs en wordt gecoördineerd door Alta Build.

De keuken is standaard als volgt samengesteld:

- onderkasten en hangkasten, afgewerkt met een gemelamineerde plaat
- werkblad met hoge slagvastheid
- ingewerkte spoeltafel in roestvast staal met één of twee spoelbakken en mengkraan
- ingebouwde keramische kookplaat en oven
- geïntegreerde recirculatie dampkap
- ingebouwde koelkast
- ingebouwde vaatwasmachine

Tegen meerprijs kunnen tegelwerken tussen onder- en bovenkasten voorzien worden.

Het ontwerp van de keuken wordt in gemeen overleg tussen de koper zelf en de leverancier van Alta Build opgemaakt. Alta Build behoudt zich wel het recht voor het ontwerp te weigeren of de goedkeuring van een bijkomende meerprijs te vragen indien de keuze van de koper leidt tot bijkomende aanpassingen aan het algemene ontwerp of tot meerkosten in de uitvoering van de rest van het appartement.

Aangezien het gebouw geen gasaansluiting heeft, kan er geen kookvuur op gas besteld worden – ook niet tegen meerprijs.

## **9. TUIN**

Het gemeenschappelijke binnengebied wordt aangelegd als intensieve daktuin.

De privé-terrassen van de gelijkvloerse appartementen worden niet afgescheiden van het gemeenschappelijke deel van de tuin. Tussen deze privatieve terrassen onderling wordt zijwaarts een visuele scheiding voorzien. Deze bestaat uit een levende haag (plantensoort te kiezen door Alta Build), – dit alles in functie van het definitieve tuinontwerp.

De omgevingswerken (tuinpaden en verhardingen) zullen worden afgewerkt onmiddellijk na de volledige beëindiging van de bouwwerken. De beplantingen worden pas voorzien in het eerste plantseizoen volgend op het einde van de omgevingswerken (lente of herfst). Indien de gemene delen van het gebouw opgeleverd worden in een seizoen waarin er nog niet kan geplant worden, dan zal de tuin het voorwerp uitmaken van een aparte oplevering en kan de oplevering van het gebouw om die reden niet geweigerd worden. De beplanting wordt geleverd met groeigarantie voor één groeiseizoen: afgestorven planten worden vervangen zonder meerprijs.

## **10. KLANTENBEGELEIDING**

Tijdens de werf wordt er aan de koper een klantenbegeleider toegewezen. Dit is een binnenhuisarchitect(e) of gelijkwaardig door ervaring, die de klant helpt om zijn keuzes te maken doorheen het bouwproces. Dit kan een interne medewerker van Alta Build zijn of een externe zelfstandige. De kosten van deze klantenbegeleiding zijn inbegrepen in de prijs van het appartement. Binnen de standaardbudgetten zijn er meerdere keuzes mogelijk, zonder dat dit automatisch tot meerprijzen leidt (bv. andere kleur tegel of een andere plaats van de stopcontacten). Klanten die geen meerwerken bestellen worden dus op dezelfde manier door de klantenbegeleider bijgestaan. Deze begeleiding omvat echter niet het ontwerpen van een binnenhuisarchitectuur of het vergezellen van de kopers bij bezoeken aan de verschillende toonzalen. De klantenbegeleider centraliseert wel het technische en administratieve dossier van de koper (overzicht gemaakte keuzes, afrekeningen, etc...) en volgt de correcte uitvoering van de afwerking van het appartement op.

## **11. ORGANISATIE WERF**

### **11.1. wijzigingen**

De koper verbindt er zich toe tot aan de oplevering van het appartement de meerwerken te bestellen bij Alta Build nv of bij door Alta Build nv aanvaarde aannemers.

Het is de koper niet toegestaan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of deze door derden te laten uitvoeren. Het eventueel zonder medeweten of toestemming van Alta Build nv laten uitvoeren van werken geldt als een voorlopige oplevering en aanvaarding zonder opmerkingen. Zolang alle onderaannemers rechtstreeks in opdracht van Alta Build nv werken, wordt er een 100%

garantie gegeven aangaande beschadigingen tijdens de werken. Van zodra dit niet meer het geval is, vervalt deze garantie.

Wanneer Alta Build akkoord gaat met een wijziging worden er geen dossier-, coördinatie- of administratiekosten aangerekend. Eventuele meerprijzen worden als volgt berekend:

Indien een wijziging van materialen gevraagd wordt die binnen het voorgestelde budget past, is deze gratis, op voorwaarde dat ze tijdig besteld wordt. Het eventueel aanpassen van plannen is gratis. Indien een wijziging van materialen gevraagd wordt die wel binnen het voorgestelde budget past, maar die niet tijdig besteld is (bv. de uitvoering zelf is al begonnen, of de voorbereidende werken zijn begonnen of de materialen zijn al besteld) kan Alta Build nv hier alsnog een meerprijs voor aanrekenen.

Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een schriftelijke offerte, met opgave van de werken, de prijs en eventuele afwijkende verlenging van de bouwtermijn. De werken zullen door Alta Build nv slechts uitgevoerd worden, na tijdig schriftelijk akkoord van de klant.

Indien een offerte niet binnen de 10 werkdagen “voor akkoord” ondertekend wordt teruggezonden, wordt aangenomen dat de koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen en komt de offerte automatisch te vervallen. In functie van de noodwendigheden van de werf kan Alta Build nv echter ook schriftelijk een kortere beslissingstermijn eisen.

Zolang alle werken (min- en meer-) worden besteld bij het team van onderaannemers en/of toonzalen waar Alta Build mee samenwerkt, worden de minprijzen volledig verrekend met de meerprijzen.

Indien de klant beslist om werken te laten uitvoeren, of toestellen of vast meubilair te laten leveren bij aannemers die niet door Alta Build nv goedgekeurd zijn, worden de minwerken slechts voor 50% in rekening gebracht, dit ter compensatie van extra coördinatie, winstderving, algemene kosten en afschrijving vaste werfkosten. De koper zal in dat geval zelf instaan voor het toezicht op de werken, welke in ieder geval pas na de voorlopige oplevering en volledige betaling van het appartement mogen aanvangen. Alta Build nv is bovendien niet verplicht om minwerken toe staan, bv. als deze de organisatie en voortgang van de werf zouden belemmeren.

In geval van meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn vermeld in de aankoopovereenkomst automatisch, en zonder noodzaak van een extra schriftelijke overeenkomst, verlengd worden met 1 werkdag per schijf van 500 EUR excl. BTW aan meerwerken, tenzij anders vermeld op de offerte. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen die door de klant gevraagd zijn aanleiding geven tot aanrekenen van vergoedingen of kosten van de koper jegens Alta Build.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht van buitenaf, evenals aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft. Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privatieve vertrekken (enkel kant gemene delen), de vensters, de blinden en vensterluiken, de leuning, de balkons en alles wat van buiten uit zichtbaar is.

De koper moet Alta Build in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 5 werkdagen te antwoorden op elk verzoek van Alta Build tot hem gericht in verband met de uit te voeren werken in zijn appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van Alta Build of dat de koper de vrijheid laat aan Alta Build inzake keuze van materialen, kleuren, enz. Om te vermijden dat het stilzwijgen van de klant tot meerprijzen zou kunnen leiden, behoudt Alta Build nv zich het recht voor om de werken en de uitvoeringstermijnen te schorsen, tot er met de klant overeenstemming is bereikt over de prijs.

## 11.2. toegang tot de werf

De klanten mogen te allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren van de aannemers en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Alta Build nv, de architect of een onderaannemer van Alta Build nv.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken. Indien klanten zich desondanks toch zonder akkoord van Alta Build toegang verschaffen tot de werf, zonder eerst op te leveren, vervalt de garantie op kleine zichtbare gebreken en op beschadigingen die zich tijdens de werf zouden voorgedaan hebben.

\* \* \*

*Opgesteld te Antwerpen op ..... in twee exemplaren, waarvan één bestemd is voor de koper en één voor de verkoper. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit bestek. Dit bestek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst voor het appartement, welke eveneens heden ondertekend is. Bij betwisting zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.*

**DE VERKOPER**  
**ALTA BUILD N.V.**

**DE KOPER**