Residentie "ENSOR"

7 appartementen (Bijna-Energie-Neutraal – BEN – E10)

Koper: .....

Appartement: .....

Parking / Berging: .....

VERKOOPLASTENBOEK



BOUWHEER: **ALTA BUILD NV**
KRONENBURGSTRAAT 51 BUS 001
2000 ANTWERPEN

ARCHITECT: **BINST ARCHITECTS NV**
LUIKSTRAAT 7
2000 ANTWERPEN

SAMENSTELLING VAN HET PROJECT

Verschansingstraat 36-38 - 2000 Antwerpen

Het project bestaat uit een appartementsgebouw aan de Verschansingstraat (7 appartementen) en een gemeenschappelijke binnentuin.
De ondergrondse parkeergarage is gemeenschappelijk en gesitueerd onder het appartementsgebouw en deels onder de binnentuin. De parkeergarage is bereikbaar via een autolift.

Kelderverdieping :	autolift lifthal vluchttrap naar het gelijkvloers 6 privatieve parkeerplaatsen 6 privatieve bergingen technische lokalen
Gelijkvloers:	autolift traphal met lift vuilnislokaal fietsenberging voor 23 fietsen gemeenschappelijke binnentuin 1 privatieve berging (B7) 1 appartement met 2 slaapkamers en tuin
1ste verdieping:	traphal met lift 2 appartementen met 2 slaapkamers en terras
2de verdieping:	traphal met lift 2 appartementen met 2 slaapkamers en terras
3de verdieping:	traphal en lift 1 appartement met 3 slaapkamers en terras
4de verdieping:	traphal en lift 1 appartement met 2 slaapkamers en terras

OPPERVLAKTEN

Verd. 0 – app. 001 ..... 103 m²(2 slpk) +97 m² tuin + 9m² terras voor

Verd. 1 – app. 101 ..... 84 m²(2 slpk) +11 m² terras
Verd. 1 – app. 102 ..... 79 m²(2 slpk) + 11 m² terras

Verd. 2 – app. 201 ..... 84 m²(2 slpk) + 11 m² terras
Verd. 2 – app. 202 ..... 79 m²(2 slpk) + 11 m² terras

Verd. 3 – app. 301 ..... 166 m²(3 slpk) + 21 m² terras

Verd. 4 – app. 401 ..... 132 m²(2 slpk) + 32 m² 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. De bouwheer 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. De gemeenschappelijke delen en de terrassen zijn niet inbegrepen in de gemeten oppervlaktes. De oppervlaktes van de kamers, zoals vermeld op de website, is netto gemeten (binnenmaten).

De bouwheer 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.

0. 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 primeren de documenten in de volgorde: 1) basisakte, 2) notariële aankoopakte, 3) onderhandse verkoopovereenkomst, 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 voorgeschoten en tegen werkelijke kostprijs doorgefactureerd door de bouwheer. De aansluitingskosten van de gemene delen worden pro rata het aantal kwotiteiten verdeeld. Alle verbruik is ten laste van de bouwheer 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 **Studiebureel Kennis bv**.

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 toezichtsstukken worden uitgevoerd in PVC of PE. De deksels voor de toezichtsputten 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 15 cm en een buitenspouwblad in een crème-witte baksteen.

1.7. scheidingswanden

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

De ontdubbelde scheidingswanden worden als volgt samengesteld: min. 14 cm metselwerk, min. 4 cm akoestische isolatie en 10 cm gelijmde gipsblokken of metselwerk.

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)

De woningen worden opgetrokken volgens de BEN-standaard (Bijna-Energie-Neutraal), de norm die sinds 2021 verplicht is voor iedere nieuwbouw.

Algemene info over deze bouwwijze is te vinden op de website van de Vlaamse Overheid www.energiesparen.be, waar Alta Build n.v. ook ingeschreven is op de lijst van voorlopers, die het BEN-logo mogen gebruiken:



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)

De BEN-norm verplicht een **E-peil** dat lager of gelijk is aan **E30.** Voor dit project kiest Alta Build er vrijwillig voor de strengere **E10-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.

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 Umax genoemd en geeft weer hoeveel energie het materiaal doorlaat bij een temperatuurverschil van 1° (W/m²K).

- daken en plafonds: 0,24 W/m²K

- buitenmuren: 0,24 W/m²K
- vloeren: 0,24 W/m²K
- vensters (raamprofiel en beglazing samen): 1,50 W/m²K
- beglazing: 1,10 W/m²K
- deuren en poorten: 2,00 W/m²K

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 **S28**

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 maximaal geïsoleerd is, zal de architect er met ondersteuning van het studiebureau 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 een elektrisch aangedreven balansventilatiesysteem type D voorzien. Het systeem zuigt de gebruikte lucht centraal af in de vochtige ruimtes (badkamer, berging,…) en blaast verse en gereinigde lucht in de droge ruimtes (leefkamer, slaapkamers,…). Toevoer en afvoer van lucht gebeurt via ventilatoren in combinatie met regelbare toevoerventielen. De ventilatoren worden in de berging geplaatst. De warmte van de afgevoerde lucht wordt via een warmtewisselaar opnieuw afgegeven aan de verse ingeblazen lucht, zodat in de winter kan verlucht worden zonder warmteverlies. De verse buitenlucht wordt gefilterd door een filter die fijnstof en pollen tegenhoudt. De afgevoerde vervuilde lucht wordt gefilterd door een grof filter alvorens de warmtewisselaar te kruisen.

De dampkappen zijn verplicht van het recirculatie type. 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 deeltje 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 verkoopovereenkomst, 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 **Studiebureel Kennis bv**.

1.9. akoestische isolatie

Om het normaal akoestisch comfort te behalen zijn de vloeren op de verdiepingen 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 en een appartement met traphal/lift wordt opgevuld met 4 cm geluidsisolatie type Isover "*party wall*" of gelijkwaardig.

Kopers op plan die als meerwerk inbouwspots willen plaatsen in hun privatief appartement dienen een vals plafond te voorzien. De bouwheer 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 terrassen op de dakdichting van een onderliggende verdieping worden uitgevoerd in keramische tegels op tegeldragers. De keuze wordt door de bouwheer gemaakt en is voor al de terrassen dezelfde.

Het terras van het gelijkvloerse appartement en de gemeenschappelijke binnentuin wordt uitgevoerd in keramische/beton tegels of klei/betonklinkers. De keuze wordt door de bouwheer 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 hoogrendementsbeglazing (U_{max} 1,0 W/m²K)**, in overeenstemming met de voorgeschreven normen en berekeningen van de EPB-verslaggever. De ramen worden gemoffeld in een bronskleurige 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. Alle wijzigingen aan ramen (bv. extra draai-kip functie of extra rooster) dienen minstens 12 weken voor uitvoering besteld te zijn. De bouwheer behoudt zich het recht voor gevraagde wijzigingen te weigeren (bv. om reden van architecturale of esthetische eisen).

2.2. deuren

De inkomdeur naar de gemene inkomhal 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 terrassen en ramen bestaan uit een gemetste borstwering en 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 gemoffeld aluminium in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk, behalve voor de ramen tot tegen de grond op het gelijkvloers, waar ze worden voorzien in blauwe hardsteen of architectonisch beton, volgens keuze van architect of bouwheer.

De dakrandprofielen van de platte daken worden uitgevoerd in aluminium, gemoffeld in een RAL-kleur, in harmonie met de kleur van het gevelmetselwerk of buitenschrijnwerk, volgens voorstel van de architect.

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 uitgeeft op de traphal is voorzien van videofonie, met individueel kleurenscherm en deuropener, dit alles verbonden met de centrale camera aan de inkom gelijkvloers. 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 de bouwheer of architect. Hier wordt een verlichting met bewegingsdetectie voorzien. De bouwheer 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, brandtechnische voorzieningen, elektrisch deurslot inkom, sleutelcontact autolift.
- Aangepaste verlichtingsarmaturen voor terrassen, inkomhallen, fietsenberging, trappen, 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.

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 zal door het studiebureau bepaald worden in functie van de beloofde E-peil prestaties.

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 het 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
- (kelder)berging:	- 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 **personenlift** is 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.

De **autolift** heeft een max. draagvermogen van 3 ton, conform de recentste Europese normen. De lift zal pas in gebruik gesteld worden na goedkeuring door een door de overheid erkend controleorganisme.

Voor bediening van de autolift is er één afstandsbediening per staanplaats voorzien. Per autostaanplaats wordt er tevens één sleutel voor de bediening van het elektrisch sleutelcontact van de autolift overhandigd. Bijkomende exemplaren zijn tot aan de oplevering tegen meerprijs verkrijgbaar bij de bouwheer, daarna bij de syndicus van het gebouw.

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 privatief 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.

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

De volgende sanitaire toestellen worden voorzien:

- Badkamer:
  - 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 op niv. 0, +1 en +2 een handelswaarde (prijzen in de detailhandel) van **€ 8.000,-** excl. BTW voorzien.
Voor de appartementen van niv. +3 en +4 (app. 301 en app. 401) wordt er een handelswaarde (prijzen in de detailhandel) van **€ 12.000,-** 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 de bouwheer afgerekend.

De bouwheer 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 de bouwheer te worden besteld.

5. VERWARMINGSINSTALLATIE

De individuele verwarmingsinstallatie bestaat uit een **lucht-water warmtepomp** met gekoppelde buitenunits op het plat dak. 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. Tegen meerprijs kunnen de slaapkamers op een andere kring worden aangesloten dan de rest van het appartement. Er is dan een extra ruimtethermostaat voorzien 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 met 2 badkamers 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 lucht-water 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 airconditioning.

6. VENTILATIE-INSTALLATIE

Voor de beschrijving van de ventilatie-installatie wordt verwezen naar art. 1.8.5 "Ventilatie-eisen".

7. MUUR- EN VLOERBEKLEDING

7.1. 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 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). In de appartementen met een plafondhoogte > 270cm, worden de wandtegels tot deze hoogte voorzien. Indien een andere tegel gekozen wordt, is er een waarde van **€ 40**,-/m², kleinhandelsprijs, excl. BTW, geleverd op de werf. De plaatsing wordt voorzien door de bouwheer 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).

7.2. bevloering

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

De vloeren worden verder als volgt afgewerkt:

- Gemeenschappelijke delen: inkomhal en overlopen in een keramische tegel of natuursteen, volgens keuze van de bouwheer. De vloer van de kelderverdiepingen wordt uitgevoerd in gepolierd beton. Krimpscheurtjes die de stabiliteit niet bedreigen zijn niet te vermijden en worden door de koper aanvaard. 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 **€ 50**,-/m² excl. BTW, geleverd op de werf. De kleinhandelswaarde levering plinten is **€ 10**,-/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 **€ 60**,-/m², excl. BTW, geleverd op de werf. De plinten worden voorzien in hout binnen een budget, kleinhandelswaarde geleverd op werf, van **€ 10**-/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 bevloering of tussen 2 kamers) zijn metalen vloerprofielen welke onder het deurblad geplaatst worden.

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

➔ Indien er een duurdere vloer- of wandtegel, een ander formaat en/of meer m² gekozen wordt, dient de meerprijs van de tegels en evt. de plaatsing (bij afwijkende formaten) met de bouwheer 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.

8. BINNENSCHRIJNWERK

De privatieve inkomdeuren zijn inbraakwerende veiligheidsdeuren en hebben een brandweerstand van 1/2 uur (REI30). Standaard wordt een meerpuntslot voorzien met 5 stiften (exclusief cilinder) en met 6 vaste dievenklauwen aan de scharnierkant. 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 **€ 225**,- excl. BTW, geleverd en geplaatst Alle hang- en sluitwerk is in metaal.

Teneinde het verluchtingssysteem 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 deurroosters bijbestellen.

9. KEUKEN

De klant beschikt over een budget **€ 15.000** (appartementen niv. 0, +1 en +2) of **€ 25.000** (appartementen 301 en 401) excl. BTW, kleinhandelswaarde bij de leverancier voor kasten, toestellen, werkbladen en lichtarmaturen. De plaatsing is inbegrepen in deze prijs en wordt gecoördineerd door de bouwheer.

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 inductie 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 de bouwheer opgemaakt. De bouwheer 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.

10. TUIN

Het gemeenschappelijke binnengebied wordt aangelegd als binnentuin.

Tussen de gemeenschappelijke tuinzone en het privé-terras van het gelijkvloerse appartement wordt een visuele scheiding voorzien.

De omgevingswerken 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 beplanting 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.

11. 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 de bouwheer 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…), is het aanspreekpunt voor de kopers en volgt de correcte uitvoering van de afwerking van het appartement op.

12. ORGANISATIE WERF

12.1. wijzigingen

De koper verbindt er zich toe tot aan de oplevering van het appartement de meerwerken te bestellen bij de bouwheer of bij door de bouwheer 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 de bouwheer laten uitvoeren van werken geldt als een voorlopige oplevering en aanvaarding zonder opmerkingen. Zolang alle onderaannemers rechtstreeks in opdracht van de bouwheer werken, wordt er een 100% garantie gegeven aangaande beschadigingen tijdens de werken. Van zodra dit niet meer het geval is, vervalt deze garantie.

Wanneer de bouwheer 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 de bouwheer 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 de bouwheer slechts uitgevoerd worden na tijdig schriftelijk akkoord van de klant. Mondeling gemaakte afwijkende afspraken zijn pas definitief na schriftelijke bevestiging door beide partijen.

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 de bouwheer echter ook schriftelijk een kortere beslissingstermijn eisen.

Zolang alle werken (in min én meer) worden besteld bij het team van onderaannemers en/of toonzalen waar de bouwheer 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 de bouwheer 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 nà de voorlopige oplevering en volledige betaling van het appartement mogen aanvangen. De bouwheer 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 de bouwheer.

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 ingangsdeuren van de privatieve vertrekken (enkel de kant gemene delen), de vensters, de blinden en vensterluiken, de leuningen, de balkons en alles wat van buiten uit zichtbaar is.

De koper moet de bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 5 werkdagen te antwoorden op elk verzoek van de bouwheer 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 de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz. Om te vermijden dat het stilzwijgen van de klant tot meerprijzen zou kunnen leiden, behoudt de bouwheer zich het recht voor om de werken en de uitvoeringstermijnen te schorsen, tot er met de klant overeenstemming is bereikt over de prijs.

12.2. 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 medewerker van de bouwheer, de architect of een onderaannemer van de bouwheer.

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 de bouwheer 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 **DE KOPER**
Alta Build nv