



Inhoud

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	6
1.1 VOORSTELLING PROJECT	6
1.1.1 CONCEPT	6
1.1.2 LIGGING	7
1.1.3 OPBOUW	7
1.2 CONTACTGEGEVENS	8
2. SAMENSTELLING GEBOUW A	9
3. OPPERVLAKTEN GEBOUW A	10
4. SAMENSTELLING GEBOUW B	13
5. OPPERVLAKTEN OPPERVLAKTEN GEBOUW B	14
6. KENMERKEN RUWBOUW	15
6.1 GRONDWERKEN EN FUNDERING	15
6.2 RIOLERING	15
6.3 KELDER	15
6.4 BUITENMUREN	15
6.5 BINNENMUREN	15
6.6 VOCHTISOLATIE	15
6.7 THERMISCHE ISOLATIE	16
6.8 AKOESTISCHE ISOLATIE	16
6.9 GEWAPEND BETON	16

6.10	STAALCONSTRUCTIES	16
6.11	VLOERCONSTRUCTIES	16
6.12	ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN.....	16
6.13	DAK AFWERKING	16
6.14	DAKRANDEN.....	17
6.15	REGENWATERAFVOEREN	17
6.16	BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING	17
6.17	BUITENLEUNINGEN/BORSTWERING	17
6.18	DORPELS	17
7.	AFWERKING APPARTEMENTEN	18
7.1	WANDEN - GIPSPLEISTER	18
7.2	WANDEN - TEGELS	18
7.3	VLOERAFWERKING	18
7.4	PLAFONDS	18
7.5	SCHILDERWERKEN	18
7.6	RAAMTABLETTEN.....	18
7.7	BINNENDEUREN	18
7.8	TOEGANGSDEUR.....	19
7.9	KEUKEN.....	19
7.10	SANITAIR	19
7.11	TERRASSEN.....	20
7.12	ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	20
8.	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	21
8.1	VLOEREN	21
8.2	TUSSENDEURDORPELS.....	21
8.3	TRAPPEN	21

8.4	BINNENLEUNINGEN & BORSTWERINGEN	21
8.5	WANDEN EN PLAFONDS	21
8.6	DEUREN	21
8.7	VERLICHTING	21
8.8	BRIEVENBUSSEN – BELBORD	21
8.9	BRANDVEILIGHEID.....	21
8.10	PRIVATE KELDERBERGINGEN	22
8.11	GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENBERGINGEN	22
8.12	OPLAADPUNTEN.....	22
8.13	SECTIONAALPOORTEN.....	22
9.	BUITENAANLEG.....	23
9.1	GEMEENSCHAPPELIJKE DAKTUIN GEBOUW A	23
9.2	ZONE LATER OVER TE DRAGEN AAN OPENBAAR TERREIN	23
9.3	PRIVATE ZONES RONDOM GEBOUWEN A & B	23
10.	KENMERKEN TECHNIEKEN	24
10.1	NUTSVOORZIENINGEN	24
10.2	SANITAIR	24
10.3	VERWARMING	24
10.4	ELEKTRICITEIT	24
10.5	LIFTEN	24
10.6	VENTILATIE	24
10.7	HERNIEUWBARE ENERGIE	24
10.8	ROOK- EN WARMTEAFVOERINSTALLATIE.....	24
11.	ALGEMENE BEPALINGEN	25
11.1	VERKOOP.....	25
11.2	KOSTEN.....	25

11.3	VERKOOPPLANNEN	25
11.4	VERZEKERING	25
11.5	WIJZIGINGEN DOOR VERKOPER	26
11.6	WIJZIGINGEN EN MEERWERKEN	26
11.7	KEUZE VAN MATERIALEN VOOR AFWERKING	26
11.8	TOEGANG	26
11.9	INGEBRUIKNAME EN WERKEN DOOR KOPER OF DERDEN.....	26



1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

1.1 VOORSTELLING PROJECT

1.1.1 CONCEPT

De site met voormalige Gonthier garage wordt omgevormd naar een totaalproject dat 2 nieuwe volumes omvat, gescheiden door een nieuw aangelegde wegenis.

Het uitgangspunt voor het project is een stijlvolle en hedendaagse architectuur, die focust op kwaliteitsvol wonen met veel aandacht voor licht en lucht.

Gebouw A:

Zowel op verdieping 1 & 2 zijn er 10 appartementen ondergebracht met telkens een terras aan de voorzijde en/of achterzijde van het gebouw.

Op verdieping 3 zijn er 4 appartementen ondergebracht met telkens een terras aan de voorzijde en/of achterzijde van het gebouw.

De appartementen zijn bereikbaar via 2, van de handelsruimte afgescheiden, gemeenschappelijke traphallen met lift.



Op verdieping 1 is tevens een gemeenschappelijke daktuin ingericht die bereikbaar is vanuit beide traphallen.

Op het gelijkvloers bevinden zich een fietsenberging, een handelsruimte en een inrit die toegang biedt tot de ondergrondse parkeergarage dewelke is voorbehouden voor de bewoners van de appartementen.

Gebouw B:

Op verdieping 1 zijn er 7 appartementen ondergebracht met telkens een terras aan de voorzijde en/of achterzijde van het gebouw.

Op verdieping 2 zijn er 6 appartementen ondergebracht met telkens een terras aan de voorzijde en/of achterzijde van het gebouw.

De appartementen zijn bereikbaar via 2, van de handelsruimte afgescheiden, gemeenschappelijke traphallen met lift.

Op het gelijkvloers bevinden zich een handelsruimte en een inrit die toegang biedt tot de ondergrondse parkeergarage dewelke is voorbehouden voor de bewoners van de appartementen.



1.1.2 LIGGING

Het gebouw is gelegen op de hoek van de Koningin Astridlaan - Antwerpsesteenweg, één van de toegangspoorten tot Kontich. Komende vanuit Hove & Mortsel functioneerde de voormalige Gonthier garage hier als herkenningspunt. Dankzij haar architectuur zal het nieuwe project deze functie overnemen en één van de toegangspoorten tot Kontich vormen.

De Koningin Astridlaan maakt deel uit van de verbindingsweg tussen Antwerpen en Mechelen, de Antwerpsesteenweg verbindt de site met het centrum van Kontich.

Op de site wordt tussen de twee gebouwen een nieuwe wegenis aangelegd die in eerste fase de parkeerzone voor beide handelsruimten ontsluit. In latere fase zal deze wegenis worden doorgetrokken worden tot aan de Koningin Astridlaan. Dit kadert in het verkeersplan van Kontich om het bestaande kruispunt te ontlasten en de plaatselijke verkeerssituatie grondig te verbeteren voor alle weggebruikers. Het deel van de Antwerpsesteenweg langsheen de site zal in dit kader omgevormd worden tot een autovrije en groene publieke ruimte.

1.1.3 OPBOUW

Het gebouw zal opgetrokken worden volgens de plannen en onder toezicht van architect en ingenieur. Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

1.2 CONTACTGEGEVENS

PROMOTOR

Pehan Immo bvba
Neckersbeemd 6 – 2540 Hove

ARCHITECT

mertens-architecten bvba
Geelvinckstraat 8 - 2940 Stabroek
tel. 03/568 72 53
info@mertens-architecten.be



INGENIEUR STABILITEIT

LingK bvba
Ivo Cornelisstraat 11 – 2845 Niel
tel. 0475/65 11 85
info@lingk.be



EPB-VERSLAGGEVER

Esta-advies
Klein Ravels 37 – 2380 Ravels
0472/57 01 71
info@Esta-advies.be



VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Adviesbureau Dirk De Groof
Mechelbaan 657 – 2580 Putte
015/23 57 67
info@dirkdegroof.be



AANNEMER EN KLANTENBEGELEIDING

Taxandria nv
Herman De Nayerstraat 3 – 2550 Kontich
tel. 015/30 68 70
info@taxandria.be



2. SAMENSTELLING GEBOUW A

Kelder/parkeergarage:

- 34 open autostaanplaatsen
- 14 private bergingen
- Gemeenschappelijke fietsenberging (plaats voor min. 32 fietsen)
- Meterlokalen

Gelijkvloers:

- Inrit parkeergarage
- 1 gemeenschappelijke fietsenberging (plaats voor min. 16 fietsen)
- 2 gemeenschappelijke inkomhallen met lift en trap
- 1 handelsruimte
- Brievenbussen

1^{ste} -2^{de} verdieping:

- 1 één slaapkamer appartement per verdieping
- 6 twee slaapkamer appartementen per verdieping
- 3 drie slaapkamer appartementen per verdieping

3^{de} verdieping:

- 3 twee slaapkamer appartementen
- 1 drie slaapkamer appartement

3. OPPERVLAKTEN GEBOUW A

VERDIEPING 1

<p><u>Appartement A.1.1</u></p> <p><i>Bruto opp.: 109 m² + 11 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer 1 - badkamer 2 - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 - slaapkamer 3 	<p><u>Appartement A.1.2</u></p> <p><i>Bruto opp.: 91 m² + 10 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.1.3</u></p> <p><i>Bruto opp.: 73 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 	<p><u>Appartement A.1.4</u></p> <p><i>Bruto opp.: 112 m² + 19 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.1.5</u></p> <p><i>Bruto opp.: 113 m² + 34 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - hal - berging - badkamer + toilet - slaapkamer 1 + badkamer - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.1.6</u></p> <p><i>Bruto opp.: 86 m² + 26 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.1.7</u></p> <p><i>Bruto opp.: 91 m² + 37 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2
<p><u>Appartement A.1.8</u></p> <p><i>Bruto opp.: 88 m² + 9 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.1.9</u></p> <p><i>Bruto opp.: 101 m² + 39 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 + badkamer - slaapkamer 2 - slaapkamer 3 	<p><u>Appartement A.1.10</u></p> <p><i>Bruto opp.: 99 m² + 18 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 + badkamer - slaapkamer 2 - slaapkamer 3 				

VERDIEPING 2

<p><u>Appartement A.2.1</u></p> <p><i>Bruto opp.: 109 m² + 11m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer 1 - badkamer 2 - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 - slaapkamer 3 	<p><u>Appartement A.2.2</u></p> <p><i>Bruto opp.: 91 m² + 9 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.2.3</u></p> <p><i>Bruto opp.: 73 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - hal - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 	<p><u>Appartement A.2.4</u></p> <p><i>Bruto opp.: 112 m² + 17 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.2.5</u></p> <p><i>Bruto opp.: 113 m² + 23 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - hal - berging - badkamer + toilet - slaapkamer 1 + badkamer - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.2.6</u></p> <p><i>Bruto opp.: 86 m² + 12 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.2.7</u></p> <p><i>Bruto opp.: 91 m² + 17 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2
<p><u>Appartement A.2.8</u></p> <p><i>Bruto opp.: 88 m² + 9 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement A.2.9</u></p> <p><i>Bruto opp.: 101 m² + 24 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 + badkamer - slaapkamer 2 - slaapkamer 3 	<p><u>Appartement A.2.10</u></p> <p><i>Bruto opp.: 99 m² + 16 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 + badkamer - slaapkamer 2 - slaapkamer 3 				

VERDIEPING 3

<u>Appartement A.3.1</u>	<u>Appartement A.3.2</u>	<u>Appartement A.3.3</u>	<u>Appartement A.3.4</u>
<i>Bruto opp.: 126 m² + 42 m² terras</i>	<i>Bruto opp.: 112 m² + 21 m² terras</i>	<i>Bruto opp.: 86 m² + 12 m² terras</i>	<i>Bruto opp.: 91 m² + 28 m² terras</i>
<ul style="list-style-type: none">- inkom- toilet- badkamer- leefruimte- keuken- berging- slaapkamer 1 + badkamer- slaapkamer 2- slaapkamer 3	<ul style="list-style-type: none">- inkom- toilet- leefruimte- keuken- berging- slaapkamer 1- slaapkamer 2	<ul style="list-style-type: none">- inkom- toilet- badkamer- leefruimte- keuken- berging- slaapkamer 1- slaapkamer 2	<ul style="list-style-type: none">- inkom- toilet- badkamer- leefruimte- keuken- berging- slaapkamer 1- slaapkamer 2

4. SAMENSTELLING GEBOUW B

Kelder/parkeergarage:

- 19 open autostaanplaatsen
- 3 private bergingen
- Gemeenschappelijke fietsenberging (plaats voor min. 28 fietsen)
- Meterlokalen

Gelijkvloers:

- Inrit parkeergarage
- 2 gemeenschappelijke inkomhallen met lift en trap
- 1 handelsruimte
- Brievenbussen

1^{ste} verdieping:

- 3 één slaapkamer appartementen
- 3 twee slaapkamer appartementen
- 1 drie slaapkamer appartement

2^{de} verdieping:

- 3 één slaapkamer appartementen
- 3 twee slaapkamer appartementen

5. OPPELVAKTEN OPPELVAKTEN GEBOUW B

VERDIEPING 1

<p><u>Appartement B.1.1</u></p> <p><i>Bruto opp.: 74 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer + badkamer 	<p><u>Appartement B.1.2</u></p> <p><i>Bruto opp.: 67 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer + badkamer 	<p><u>Appartement B.1.3</u></p> <p><i>Bruto opp.: 76 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement B.1.4</u></p> <p><i>Bruto opp.: 78 m² + 22 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer + badkamer 	<p><u>Appartement B.1.5</u></p> <p><i>Bruto opp.: 82 m² + 13 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - berging - badkamer - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement B.1.6</u></p> <p><i>Bruto opp.: 89 m² + 18 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - hal - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement B.1.7</u></p> <p><i>Bruto opp.: 118 m² + 39 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer 1 - badkamer 2 - berging - leefruimte - keuken - hal - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 - slaapkamer 3
---	---	--	--	---	---	---

VERDIEPING 2

<p><u>Appartement B.2.1</u></p> <p><i>Bruto opp.: 74 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer + badkamer 	<p><u>Appartement B.2.2</u></p> <p><i>Bruto opp.: 67 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - hal - toilet - leefruimte - keuken - berging - badkamer - slaapkamer 	<p><u>Appartement B.2.3</u></p> <p><i>Bruto opp.: 76 m² + 8 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement B.2.4</u></p> <p><i>Bruto opp.: 78 m² + 11 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer + badkamer 	<p><u>Appartement B.2.5</u></p> <p><i>Bruto opp.: 82 m² + 9 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 - slaapkamer 2 	<p><u>Appartement B.2.6</u></p> <p><i>Bruto opp.: 109 m² + 36 m² terras</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inkom - toilet - badkamer - leefruimte - keuken - berging - slaapkamer 1 + badkamer - slaapkamer 2
---	--	--	--	--	---

6. KENMERKEN RUWBOUW

6.1 GRONDWERKEN EN FUNDERING

Voorafgaandelijk aan de bouwwerken wordt het volledige terrein bouwrijp gemaakt inclusief de afbraak van de bestaande gebouwen. De funderingen worden uitgevoerd op basis van de grondsondering en de stabiliteitsstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Onder de funderingswanden wordt een aardingselektrode geplaatst in de vorm van een geleidingslus, conform de geldende reglementeringen. Alle grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

6.2 RIOLERING

De uitvoering van de riolering is in overeenstemming met de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen zoals dit bij ministerieel besluit werd vastgesteld op 20 augustus 2012.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters te verwerken.

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen.

Schep- en toezichtputten worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen.

Het rioleringsstelsel is aangesloten op de straatriolering volgens de gemeentelijke richtlijnen.

De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

Het project is in overeenstemming met de hemelwaterverordening, een combinatie van hemelwaterbuffering, infiltratie en vertraagde afvoer is voorzien.

6.3 KELDER

De kelder wordt uitgevoerd in gewapend beton (vloerplaat, kolommen, balken, wanden en afdek) volgens de stabiliteitsstudie. De vloerplaat wordt uitgevoerd met gepolierde beton.

Alle ondergrondse muren, uitgezonderd de betonnen wanden, worden opgetrokken in betonblokken achter de hand of in kalkzandsteenblokken met vellingkant gevoegd. In de kelder worden geen bezettingswerken noch schilderwerken uitgevoerd, met uitzondering van de gemeenschappelijke deuren.

6.4 BUITENMUREN

Spouwmuren

Deze muren bestaan uit een binnenspouwblad uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde of kalkzandsteen.

Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in gebakken gevelsteen van eerste kwaliteit – kleur lichtgrijs genuanceerd.

Het verband is halfsteens voor alle binnen- en buitenmuren. De spouwen zijn onderaan voorzien van open stootvoegen, teneinde het vocht uit de spouwen te verwijderen.

Ter plaatse van de inpannige terrassen wordt het buitenspouwblad uitgevoerd in gevelpleisterwerk – kleur wit: juiste RAL kleur nog te bepalen door architect.

Op het gelijkvloers wordt het buitenspouwblad uitgevoerd in panelen van architectonisch beton, uitgezonderd de zuid en west georiënteerde gevels gebouw B dewelke in grijs beton uitgevoerd worden.

6.5 BINNENMUREN

Alle dragende binnenmuren (uitgezonderd de muren in de kelder) worden uitgevoerd in snelbouwsteen of kalkzandsteen. Deze muren worden bepleisterd of voorzien van een spuitplamuur. De niet dragende binnenmuren worden opgetrokken in gipsblokken. De binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in betonmetselwerk achter de hand gevoegd of in kalkzandsteenblokken met vellingkant. Dit metselwerk in de kelder wordt verzorgd afgewerkt en krijgt geen verdere afwerking.

6.6 VOCHTISOLATIE

Een laag gewapend bitumen of een gewapende folie is geplaatst:

- onder alle welfsels van vloeren tot aan de begane grond.
- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond.
- aan alle dichtingen van spouwen. (dag, betonlenteel, enz.)
- overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering.

6.7 THERMISCHE ISOLATIE

- spouwmuurisolatie: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie
- vloerisolatie: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie
- dakisolatie platte daken en dakterrassen: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie
- beglazing: conform EPB-studie

6.8 AKOESTISCHE ISOLATIE

- de scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen worden ontdubbeld en voorzien van akoestische glaswolplaat.
- de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met een akoestische mat.

6.9 GEWAPEND BETON

Alle betonconstructies zijn volgens studie ingenieur.
Deur- en raamlaten zijn indien mogelijk geprefabriceerd.

6.10 STAALCONSTRUCTIES

Alle stalen liggers en kolommen zijn behandeld tegen corrosie en volgens studie ingenieur. Alle kolommen en liggers die in het zicht blijven worden brandwerend behandeld d.m.v. een brandwerende verlaag met een brandweerstand conform de geldende brandweernormen.

6.11 VLOERCONSTRUCTIES

De vloerplaten worden uitgevoerd volgens studie ingenieur.

6.12 ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN

Volgende rook- en luchtafvoeren zijn voorzien:

- verluchting van keuken, bergingen, badkamers en toiletten volgens richtlijnen van EPB-verslag.
- in beide ondergrondse parkeergarages wordt geventileerd conform de geldende normen
- een rook- en warmteafvoerinstallatie wordt voorzien in de ondergrondse parkeergarage van gebouw A

6.13 DAK AFWERKING

Het plat dak van niveau +3 gebouw A is als volgt samengesteld: vloerplaat volgens studie ingenieur, hellingsbeton, dampscherm, thermische isolatie en dakdichting.
De overige platte daken zijn als volgt samengesteld: betonconstructie met hellingsbeton, dampscherm, thermische isolatie, dakdichting en extensief groendak. De dakdichting bestaat uit een meerlagig bitumineus membraan voor groendaken, geplaatst volgens de regels van de kunst.

6.14 DAKRANDEN

De dakranden en muurafdekkappen worden uitgevoerd in aluminium.

De dakrand van de daktuin van gebouw A is opgevat als een grote plantenbak, hier worden arduinen dekstenen geplaatst.

6.15 REGENWATERAFVOEREN

Alle regenafvoeren, dakkolken en tapbuizen in het zicht zijn uitgevoerd in zink.

6.16 BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

Alle vensters en deuren zijn uitgevoerd in gemoffeld aluminium – kleur brons: juiste RAL kleur nog te bepalen door architect.

De aluminiumprofielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van beglazing volgens richtlijnen EPB-verslag.

De veiligheidsbeglazing is conform aan de huidige geldende glasnorm.

6.17 BUITENLEUNINGEN/BORSTWERING

De terrasscheidingen worden uitgevoerd in gemoffelde metaal – kleur idem als buitenschrijnwerk, ze worden voorzien van ondoorzichtig glas.

De buitenleuning van de terrassen worden uitgevoerd in gemoffeld metaal - juiste RAL kleur nog te bepalen door architect, met uitzondering van de buitenleuning van de inpandige terrassen langsheen de Antwerpsesteenweg en de raampartijen die niet uitgeven op een dak of terras..

De buitenleuning van de inpandige terrassen langsheen de Antwerpsesteenweg evenals deze voor de raampartijen die niet uitgeven op een dak of terras worden uitgevoerd in extra sterke gelaagde beglazing.

6.18 DORPELS

Alle deur- en raamdorpels, worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen, uitgezonderd de deuren en ramen waar het bouwkundig detail de dorpel overbodig maakt..

7. AFWERKING APPARTEMENTEN

7.1 WANDEN - GIPSPLEISTER

Er wordt een éénlagige gipspleister of spuitplamuur aangebracht op alle binnenmuren. De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen. De dagkanten van ramen worden glad bepleisterd.

7.2 WANDEN - TEGELS

Als muurbetegeling wordt 10 m² per appartement voorzien: Er wordt rekening gehouden met een formaat van 20x20cm tot 25x40cm. De wandtegels zijn te kiezen bij RG Tegel.

STELPOST		particuliere aankooprijs muurtegel:	30,00 euro/m²/excl. 21 % btw
-----------------	--	--	--

7.3 VLOERAFWERKING

In de appartementen zijn keramische tegels, formaat 30x30 cm tot 45x45 cm. De plinten worden voorzien in MDF, 7cm hoog. De plinten zijn voorzien daar waar geen muurbetegeling of meubelplint is. Alle vloeren zijn gekleefd op een zand-cement chape. T.h.v. de binnendeuren zijn geen tussendorpels voorzien. De vloertegels zijn te kiezen bij RG Tegel.

STELPOST		particuliere aankooprijs vloertegel:	30,00 euro/m²/excl. 21 % btw
-----------------	--	---	--

STELPOST		particuliere aankooprijs MDF-plint:	9,30 euro/LM/excl. 21 % btw
-----------------	--	--	------------------------------------

7.4 PLAFONDS

Alle plafonds worden bepleisterd of voorzien van een spuitplamuur, uitgezonderd de delen waar een verlaagd plafond wordt geplaatst.

7.5 SCHILDERWERKEN

De privé delen worden niet geschilderd.

7.6 RAAMTABLETTEN

De raamtabletten worden uitgewerkt door de bezetter.

7.7 BINNENDEUREN

De binnendeuren bestaan uit schilderklare deurvleugels (met celroostervulling) en zijn voorzien van dagslot en deurkruk. Elke deur heeft een houten deurkozijn om te schilderen. De binnendeuren kunnen zijn te kiezen bij Nordex.

STELPOST		binnendeur, geleverd en geplaatst:	225,00 euro/st/excl. 21 % btw
-----------------	--	---	--------------------------------------

7.8 TOEGANGSDEUR

De toegangsdeur van elk appartement bestaat uit een schilderklare deurvleugel met brandwerende strip in het houten kader. Het geheel heeft een brandweerstand van 30 minuten. De toegangsdeur is voorzien van een cilinderslot met 3-puntsluiting.

7.9 KEUKEN

De keuken is voorzien van een elektrische kookplaat, koelkast, oven, spoeltafel, vaatwasser, besteklade en dampkap met ingebouwde koolstoffilter. De keuken is te kiezen bij Augustijns keukens.

GEBOUW A:

STELPOST 1 SLPK. APP		keukentoestellen, meubilair + plaatsing:	6.500,00 euro/excl. 21 % btw
STELPOST 2 SLPK. APP		keukentoestellen, meubilair + plaatsing:	7.250,00 euro/excl. 21 % btw
STELPOST 3 SLPK. APP		keukentoestellen, meubilair + plaatsing:	8.250,00 euro/excl. 21 % btw

GEBOUW B:

STELPOST 1 SLPK. APP		keukentoestellen, meubilair + plaatsing:	6.500,00 euro/excl. 21 % btw
STELPOST 2 SLPK. APP		keukentoestellen, meubilair + plaatsing:	7.250,00 euro/excl. 21 % btw
STELPOST 3 SLPK. APP		keukentoestellen, meubilair + plaatsing:	8.250,00 euro/excl. 21 % btw

7.10 SANITAIR

De sanitaire toestellen worden geleverd en geplaatst conform onderstaande stelpost. De sanitaire toestellen zijn te kiezen bij Desco.

GEBOUW A en B:

STELPOST APP	A1.2, A1.3, A1.4, A1.6, A1.7, A1.8, A2.2, A2.3, A2.4, A2.6, A2.7, A2.8, A3.2, A3.3, A3.4, B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.5, B1.6, B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5		particuliere aankooprijns sanitaire toestellen + plaatsing:	3.200,00 euro/excl. 21 % btw
STELPOST APP	A1.9, A1.10, A2.9, A2.10, A3.1, B2.6		particuliere aankooprijns sanitaire toestellen + plaatsing:	5.000,00 euro/excl. 21 % btw
STELPOST APP	A1.1, A1.5, A2.1, A2.5		particuliere aankooprijns sanitaire toestellen + plaatsing:	5.150,00 euro/excl. 21 % btw
STELPOST APP	B1.7		particuliere aankooprijns sanitaire toestellen + plaatsing:	5.250,00 euro/excl. 21 % btw

7.11 TERRASSEN

Alle uitpandige terrassen worden voorzien in architectonisch prefabbeton.

Alle terrassen – uitpandige, inpandige & dakterrassen – die niet volledig uit prefab beton bestaan, worden afgewerkt met betontegels of keramische tegels op tegeldragers. De terrastegels zijn te kiezen bij RG Tegel.

STELPOST		particuliere aankooprijks vloertegel:	45,00 euro/m²/excl. 21 % btw
-----------------	--	--	--

7.12 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler.

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter, opgesteld in het teller lokaal.

Alle leidingen worden verzonken geplaatst, behalve in opbouw in de berging. In de appartement wordt een zekeringenkast in opbouw voorzien met automatische zekeringen.

De schakelaars zijn NIKO Original, kleur wit. De normale plaatsing gebeurt op ± 110 cm hoogte.

De stopcontacten zijn NIKO Original, kleur wit. De plaatsing gebeurt normaal ± 30 cm boven de afgewerkte pas, behoudens anders vermeld op plan.

Verlichtingstoestellen in het appartement zijn niet inbegrepen.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien :

- Inkom : deurbel, videofoon, 2 lichtpunt met 2 bediening
- Woonkamer : 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 6 stopcontacten, 1 wachtleiding thermostaat, 1 aansluiting voor telefoon, kabeltelevisie, 1 UTP internetaansluitingen (RJ45)
- Keuken : 2 (in)directe lichtpunten, 1 bediening per lichtpunt, 2 dubbele stopcontacten aanrecht, 1 stopcontact voor koelkast, microgolfoven, dampkap, kookplaat, vaatwasser.
- Berging : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, 1 stopcontact CV ketel, 1 stopcontact ventilatie, 1 vrij stopcontact
- Nachthal (indien vermeld op verkoopplan) : 1 lichtpunt met 1 bediening
- Badkamer : 1 lichtpunt + 1 indirect lichtpunt, 1 bediening per lichtpunt, 2 stopcontacten
- Badkamer 2 (indien vermeld op verkoopplan): 1 lichtpunt + 1 indirect lichtpunt, 1 bediening per lichtpunt, 2 stopcontacten
- Toilet: 1 lichtpunt met bediening
- Slaapkamer 1 : 1 lichtpunt met bediening, 4 stopcontacten, 1 wachtleiding thermostaat.
- Slaapkamer 2 (indien vermeld op verkoopplan) : 1 lichtpunt met bediening, 4 stopcontacten, 1 wachtleiding thermostaat.
- Slaapkamer 3 (indien vermeld op verkoopplan) : 1 lichtpunt met bediening, 4 stopcontacten, 1 wachtleiding thermostaat.

8. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

8.1 VLOEREN

De vloeren en plinten van de gemeenschappelijke inkomhallen, gangen en de bordessen van de traphallen zijn afgewerkt met tegels. In de gemeenschappelijke inkomhallen op het gelijkvloers wordt een deurmatkader met mat voorzien.

8.2 TUSSENDEURDORPELS

De tussendeurdorpeLS onder de toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien in natuursteen of een gelijkwaardig alternatief.

8.3 TRAPPEN

In de gesloten traphallen worden de trappen uitgevoerd in zichtbeton en worden de treden voorzien van een antislipneus. In de open traphallen worden de trappen bekleed met steen/marmarmozaïek of gelijkwaardig alternatief met aangepaste plinten.

8.4 BINNENLEUNINGEN & BORSTWERINGEN

De binnenleuning en borstwering van de trappen en bordessen worden uitgevoerd in gemoffeld metaal - kleur: juiste RAL kleur nog te bepalen door architect.

8.5 WANDEN EN PLAFONDS

De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke inkomhallen worden na de bezettingswerken geschilderd. De gesloten traphallen zijn uitgevoerd in zichtbetonmetselwerk, deze wanden worden niet bepleisterd noch geschilderd, maar achter de hand opgevoegd.

8.6 DEUREN

De deuren en deurenkaders zijn afgewerkt.

8.7 VERLICHTING

Er zijn aangepaste verlichtingsarmaturen voorzien welke zijn aangesloten op de afzonderlijke verbruiksmeter voor gemeenschappelijke ruimten.

8.8 BRIEVENBUSSEN – BELBORD

Er is voor iedere woongelegenheden een brievenbus voorzien. Alle appartementen zijn voorzien van een deurbelstelsel en videofonie installatie.

8.9 BRANDVEILIGHEID

In elke traphal is een rookluik voorzien dat bedienbaar is van op het gelijkvloers. Noodverlichting, brandblusapparaten, brandhaspels en rook- en branddetectie zijn voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

8.10 PRIVATE KELDERBERGINGEN

Elke privé berging in de ondergrondse parkeergarages wordt ruwbouw afgewerkt en voorzien van 1 lichtpunt en een afgewerkte deur, excl. schilderwerk met cilinderslot.

8.11 GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENBERGINGEN

In de gemeenschappelijke fietsenbergingen wordt een fietsophangstelsel geplaatst waar de fietsen verticaal kunnen worden gestald.

8.12 OPLAADPUNTEN

Oplaadpunten voor elektrische fietsen en auto's kunnen tegen meerprijs voorzien worden. Deze voorzieningen kunnen via klantenbegeleiding aangevraagd worden.

8.13 SECTIONAALPOORTEN

De in- en uitritten van de parkeerkelders worden voorzien van een geautomatiseerde sectionaalpoort. Dit is bij het in- en uitrijden te bedienen met een afstandsbediening vanuit de wagen. Bij het verlaten van de poort zal deze automatisch openen door middel van een sensor. Een signalisatielicht regelt het in- en uitrijdend verkeer. Verder wordt een toetsenklavier voorzien voor voetgangers.

9. BUITENAANLEG

De buitenaanleg kan nog wijzigen t.o.v. de verkoopspunten om tegemoet te komen aan eventuele hoogteverschillen in het terrein en door het aanpassen van het riolerings- en bufferingssysteem van het regenwater zoals opgelegd in de voorwaarden bij de vergunning.

9.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DAKTUIN GEBOUW A

Een deel van het platte dak wordt ingenomen door buitenruimten met privaat vruchtgebruik horende bij appartementen A.1.5, A.1.6, A.1.7 & A.1.9.

Het overige deel wordt ingericht als een gemeenschappelijke daktuin toegankelijk voor alle bewoners van gebouw A.

Er worden afscheidingen voorzien tussen de privé delen en het gemeenschappelijke deel.

Het gemeenschappelijke deel wordt ingedeeld in groene zones (extensief groendak) en een grindpad.

De dakrand langs de Antwerpsesteenweg is opgevat als een verbrede borstwering en wordt uitgevoerd als een grote 'plantenbak' waarin nog nader te bepalen begroeiing in aangeplant wordt dat over de dakrand heen groeit.

9.2 ZONE LATER OVER TE DRAGEN AAN OPENBAAR TERREIN

Deze zone omvat de nieuw aan te leggen wegenis tussen gebouwen A & B (gracht, wegenis, fietszone, voetgangerszone, sorteerstraat). De zone wordt op de vergunde plannen aangeduid met een gele stippellijn en de aanduiding 'later over te dragen aan de gemeente Kontich'.

De aanleg zal gebeuren in overleg met de gemeente Kontich.

De aanleg omvat volgende punten:

- gracht
- bestrating
- sorteerstraat
- fiets- en voetpad
- verlichting
- fietsstaanplaatsen
- groenzone & aanplantingen

Bestaande perceelsafsluitingen worden behouden of hersteld.

9.3 PRIVATE ZONES RONDOM GEBOUWEN A & B

Bestaande perceelsafsluitingen worden behouden of hersteld.

De groenzones worden ingezaaid met gras.

10. KENMERKEN TECHNIEKEN

10.1 NUTSVOORZIENINGEN

De meteropstellingen wordt geplaatst in een gemeenschappelijk toegankelijke ruimte in de kelder. Alle aankoppelings-, wanddoorboringen, keuringen; aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, (verbruiks- en abonnementskosten) van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet voorzien in de aankoopprijs en zullen rechtstreeks doorgefactureerd worden aan de kopers, conform de verkoopovereenkomst.

10.2 SANITAIR

Koud- en warmwaterleidingen zijn uitgevoerd in buizen van vernet poly-ethyleen met persverbinding.
De afvoeren zijn uitgevoerd in PVC. Warm water is voorzien in keuken en badkamer en wordt geleverd door een individuele warmtepomp lucht-water.

10.3 VERWARMING

De verwarming wordt voorzien d.m.v. een individuele warmtepomp lucht-water (idem toestel voor warmwatervoorziening) en vloerverwarming.
Het toestel wordt gestuurd door een kamerthermostaat, geplaatst in de leefruimte. Een thermostaat in elke slaapkamer maakt het mogelijk de verwarming van de slaapkamer individueel uit te schakelen. De badkamer wordt voorzien van een bijkomende elektrisch verwarmingstoestel.
De installatie zal berekend worden voor volgende temperatuurbereiken, op basis van de norm NBN B 62-003, bij een buitentemperatuur van -10°C. De gegarandeerde temperatuurbereiken zijn 24°C in badkamer, 22°C in leefruimte, keuken en slaapkamers en 18°C in inkomhal en toilet.

10.4 ELEKTRICITEIT

Alle materialen die deel uitmaken van de elektrische installatie dragen het kwaliteitsmerk CEBEC. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.
Elke wooneenheid is voorzien van een afzonderlijk verdeelbord met automatische zekeringen en aardbeveiliging.
De verlichtingsarmaturen, inbouwspots en transfo's zijn niet voorzien.

10.5 LIFTEN

De liften worden voorzien daar waar aangegeven op de plannen. De liften zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers. De liften zijn uitgerust met automatische schuifdeuren en beantwoorden aan de geldende veiligheidsnormen.

10.6 VENTILATIE

Ventilatie wordt voorzien volgens studie EPB.

10.7 HERNIEUWBARE ENERGIE

Conform de geldende wetgeving wordt er hernieuwbare energie voorzien en dit door middel van een warmtepomp conform de EPB-studie.
Met deze installatie behaalt elke appartement een **E-peil van 30 of minder**.

10.8 ROOK- EN WARMTEAFVOERINSTALLATIE

In de ondergrondse parkeergarage van gebouw A zal een rook- en warmteafvoerinstallatie geplaatst worden, gedimensioneerd door een gespecialiseerde firma en uitgevoerd volgens de geldende wetgeving.

11. ALGEMENE BEPALINGEN

11.1 VERKOOP

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte :

- de statuten van het gebouw, zijnde de notariële basisakte, incl. stedenbouwkundige vergunning.
- het verkoopplan van het desbetreffende appartement, gehecht aan de notariële basisakte.
- de bestekken, zijnde het verkooplastenboek.
- het post-interventiedossier, met alle gegevens van installaties en gebouw.(bij oplevering van de privatieve delen)
- het EPB-certificaat.(uiterlijk 3 kalendermaanden na de oplevering van de privatieve kavels)

Overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de bekomen omgevingsvergunning (kenmerk OMV_2018001918), dient - van zodra uit mobiliteitsanalyse zou blijken dat het kruispunt Antwerpsesteenweg – Koningin Astridlaan (N1) verlegd kan worden – de zone weergegeven op de vergunde plannen als 'later over te dragen aan de gemeente Kontich' kosteloos afgestaan te worden aan het openbaar domein. (De contour van deze zone is aangeduid met een gele stippellijn op de vergunde plannen.) Deze voorwaarde wordt tevens opgenomen in de verkoopovereenkomsten en in de basisakten bij de verkoop van de entiteiten.

11.2 KOSTEN

Volgende kosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en zijn ten laste van de koper:

- de BTW op de constructies
- de registratiekosten op het grondaandeel.
- de notariskosten voor de notariële basisakte en verkoopakte.
- de kosten zoals voorzien en beschreven in artikel 10.1
- drukverhogingstoestel voor water (indien noodzakelijk).

11.3 VERKOOPPLANNEN

Verkoopplannen die aan de kopers overhandigd worden zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Mogelijke verschillen in afmetingen, hetzij plus of min, dienen beschouwd te worden als aanvaarbare afwijkingen en kunnen geen aanleiding tot verhaal tegenover de verkoper, noch architect.

Alle oppervlaktematen zijn bruto maten en eveneens +/- door afronding.

Uitvoeringen, weergegeven op plannen, zijn steeds ondergeschikt aan beschrijvingen in het verkooplastenboek, welke op hun beurt ondergeschikt zijn aan bepalingen in de koopovereenkomst.

Meubels, ingemaakte kasten of andere elementen welke voorkomen op plannen en niet beschreven zijn in het verkooplastenboek dienen beschouwd te worden als illustratief en maken geen deel uit van de verkoop.

11.4 VERZEKERING

De gebouwen zijn verzekerd door middel van een blokpolis welke is afgesloten op naam van de gemeenschap van eigenaren.

De koper wordt eigenaar van een wooneenheid en gedraagt zich als een goede huisvader.

11.5 WIJZIGINGEN DOOR VERKOPER

De verkoper behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen en uitvoeringen indien deze wijzigingen geen nadeel betekenen voor de kwaliteit van het gebouw en indien ze gerechtvaardigd zijn omwille van economische of commerciële redenen, zoals het verdwijnen van materialen of procedés van de markt, onverenigbare leveringstermijnen of wijzigingen opgelegd door bevoegde instanties, e.d.... Wijzigingen in functie van stabiliteit, technische of esthetische noodzaak kunnen steeds worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

11.6 WIJZIGINGEN EN MEERWERKEN

Meerwerken en wijzigingen, uitsluitend van niet constructieve delen, aan privatieve delen kunnen enkel worden uitgevoerd na voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen koper en verkoper. De koper ontvangt op zijn verzoek een offerte waarin de omschrijving van de werken, de kosten, de betalingsvoorwaarden en mogelijk de extra uitvoeringstermijn vermeld op de offerte.

Bij het niet of het niet tijdig terugbezorgen van deze offerte wordt beschouwd dat de koper afziet van de gevraagde meerwerken of wijzigingen en kan de verkoper de werken laten uitvoeren zoals oorspronkelijk voorzien.

De extra uitvoeringstermijnen die vermeld staan op de offerte en voor akkoord werden ondertekend door de koper kunnen geen aanleiding geven tot verhaal tegenover de verkoper wanneer de oorspronkelijke uitvoeringstermijn met deze termijn wordt overschreden. De verkoper kan meerwerken of veranderingen steeds weigeren op grond van advies van architect of ingenieur of indien overschrijding van de uitvoeringstermijn van de andere privatieve kavels kan ontstaan. De uitvoeringstermijn wordt automatisch verlengd met 1 werkdag per 400 EUR meerwerk.

11.7 KEUZE VAN MATERIALEN VOOR AFWERKING

De koper is gehouden om alle materialen voor afwerking van de privatieve vertrekken te kiezen bij de door de verkoper aangeduide leveranciers. De verkoper informeert de koper schriftelijk i.v.m. de termijn waarin de keuze van de koper bij de betreffende bekend dient te zijn. Meer of min prijzen op de voorziene stelpost worden door de verkoper verrekend bij de eindafrekening.

11.8 TOEGANG

Het is ten strengste verboden de werf te betreden tenzij onder begeleiding van architect en/of bouwheer.

11.9 INGEBRUIKNAME EN WERKEN DOOR KOPER OF DERDEN

Het is de koper niet toegelaten om voor de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of werken te laten uitvoeren door derden niet aangesteld door de verkoper. Het uitvoeren, laten uitvoeren of in gebruik nemen van het goed wordt beschouwd als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.