

BROCHURE PROJECTINFORMATIE

PROJECT 10 10 GPB Madeleine (energiezuinige nieuwbouwwoningen)
ADRES Confortalei 64/101 64/102 66 68
2100 Deurne

A. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

A.1.1 SEMI-CASCO

De aangeboden woningen worden semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van de woning, waaronder het plaatsen van de vloerafwerking, de keuken, de schilderwerken en optionele opdeling met lichte wanden van de lokalen. De koper kan zelf bepalen hoe en met wie hij zijn woning verder afwerkt. Daarbij kan hij rekening houden met enkele bijzonderheden en richtlijnen zoals vermeld in dit document. Hij zal hiervoor best voorafgaand aan de verkoop raad inwinnen bij vakmannen zodat hij goed ingelicht zijn bod kan doen, rekening houdende met eventuele ontbrekende tuinaanlegwerken, plamuurwerken, egalisatiewerken, schilderwerken, en alle beperkingen van afwerking in het algemeen.

De koper is ervan op de hoogte dat mogelijkerwijze niet alle afwerkingsmaterialen mogelijk zijn en dat er mogelijkerwijze bijkomende werken of aanpassingen uitgevoerd moeten worden om de woning verder af te werken, bv. egaliseren vloer, opschuren wanden, verplaatsen aan- of afvoerleidingen...

Zo kan AG VESPA niet aangesproken worden indien aan- en afvoerleidingen en buizen nog dienen aangepast te worden in functie van de toestellen, installaties, e.d. die de koper wenst te installeren en de plaats waar hij deze toestellen wenst te installeren of indien de koper de aansluitingen dient te verplaatsen om welke reden ook.

De toestand zoals de woning zich bij het plaatsbezoek voordoet is meteen ook de toestand waarin de woningen bij verkoop overgedragen worden. De koper is ertoe gehouden om vooraf de toestand goed in te schatten, zodat hij hiermee in zijn biedingsprijs rekening kan houden en biedt de prijs die de woning in deze toestand voor hem waard is.

De koper dient zelf de voorziene ruimtes na te meten. AG VESPA garandeert niet dat standaardmaten gehanteerd werden.

AG VESPA kan niet aansprakelijk gesteld worden voor opgegeven maten en afmetingen, die louter indicatief zijn.



A.1.2 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

De voorlopige oplevering had plaats op **27 06 2016**. De definitieve zal in principe plaats vinden 2 jaar na de voorlopige oplevering.

A.1.3 POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier bevat nuttige technische informatie over het eigendom zoals verslagen, plannen, gebruiksaanwijzingen, ... Je vindt hierin ook de gegevens van de architect, de eventuele studiebureaus en (onder)aannemer(s) terug. Het postinterventiedossier wordt samengesteld door de veiligheidscoördinator.

Je krijgt het postinterventiedossier bij het verlijden van de authentieke akte.

Je dient het postinterventiedossier goed te bewaren. Dit dossier moet immers gedurende de ganse levensduur bij het gebouw blijven. Je dient het postinterventiedossier aan te vullen met de nieuwe gegevens indien er zich wijzigingen aan het gebouw voordoen. Indien je het eigendom ooit verder verkoopt, dien je het aangevulde postinterventiedossier op jouw beurt aan de nieuwe eigenaar over te dragen.

Het postinterventiedossier bestaat uit 2 delen:

- Deel 1 bevat algemene informatie betreffende het project: projectgegevens, adviezen, verslagen, vergunningen en veiligheidsinformatie.
- Deel 2 bevat het as-built dossier: plannen, details, foto's en overige documenten die door de aannemer aangeleverd werden (attesten, waarborgen, gebruiksaanwijzingen, etc.).

Hoe vul ik het postinterventiedossier aan?

Als je zelf werken uitvoert aan een gebouw of werken laat uitvoeren, moet dit gedocumenteerd worden in het postinterventiedossier. Je moet er zelf voor zorgen dat het postinterventiedossier wordt aangevuld met alle relevante informatie die latere werkzaamheden veiliger zullen maken. Het betreft hier bijvoorbeeld technische fiches, onderhoudsinstructies, waarborgattesten, foto's van leidingen, ... die de gebruiker van het gebouw voor gevaarlijke situaties kunnen behoeden.

A.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

A.2.1 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING EN RELEVANTE REGELGEVING

AG VESPA heeft voor het gebouw een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. Op de plannen die bij de bouwaanvraag gevoegd zijn, is een suggestie tot indeling van de woningen opgenomen. De koper kan van deze indeling afwijken, aangezien een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken en zonder functiewijzigingen (Meer info over vrijstelling van een stedenbouwkundige vergunning kan gevonden worden via www.ruimtelijkeordering.be).



De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de woningen wel te houden aan de uitdrukkelijke voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning.

De adviezen van de brandweer werden door AG VESPA opgevolgd.

Indien de koper wijzigingen doorvoert, moet steeds aan de opgelegde voorwaarden voldaan blijven en aan alle relevante regelgeving, o.a.:

- stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen (bouwcode) te raadplegen via http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Bedrijven/Stadsontwikkeling/SW_Burgers/Bouwvergunning/Bouwcode_finaal_web.pdf
- Decreten: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangevuld met de verschillende uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven, het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, het decreet houdende de oprichting van de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed, het decreet houdende de Vlaamse Wooncode
- Ruimtelijke plannen: het gewestplan, geldende RUP's of BPA's en verkavelingsplannen.
- Wetboeken: het Burgerlijk Wetboek en het Veldwetboek
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: de verordening hemelwaterputten, de verordening toegankelijkheid
- Milieuwetgeving: VLAREM, Milieueffectrapportage (MER)
- Bouwnormen: basisnormen brandveiligheid, geluidsnormen, EPB-regelgeving
- Gemeentelijke regelgeving: Politiecodex, reglement inname openbare weg door verplaatsbare voorwerpen en andere gemeentelijke verordeningen.

Zo kan de koper bv. niet de badkamer en de keuken omwisselen indien dit als gevolg heeft dat de keuken dan geen daglicht meer heeft; bij het plaatsen van een verlaagd plafond dient de koper rekening te houden met de minimale hoogtes van lokalen opgelegd door de Antwerpse bouwcode; etc.

Rekening houdend met bovenstaande randvoorwaarden adviseert AG VESPA om de geplande werken voorafgaand toch te bespreken met de dienst vergunningen van de Stad Antwerpen (tel: 03 338 66 66).

A.2.2 REGULARISATIEVERGUNNING

Op 18 november 2013 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning verleend aan AG VESPA tot de bouw van 11 woningen, een ondergrondse parkeergarage en een kinderdagverblijf.

A.3 PLANNEN

Alle maten op de verkoopplannen die weergegeven worden in de verkoopbundel zijn louter indicatief. Scheidingswanden (in stippellijn), toestellen en meubilair aangeduid op het plan worden niet geplaatst en zijn louter ter illustratie. AG VESPA is niet





verantwoordelijk indien de gesuggereerde plaats van de wanden, toestellen, meubilair, enz... op de plannen niet realiseerbaar is. De koper dient zelf de ruimte en voorzieningen op te meten in functie van de mogelijkheden.

In het postinterventiedossier krijgt de koper as-built plannen van de woning mee. Deze plannen zijn gedetailleerder en geven o.a. ook de ligging en aansluitingen weer van de aan- en afvoerleidingen waarop de koper zijn toestellen dient aan te sluiten.

AG VESPA wijst de koper er op dat de maatvoering op de as-built plannen nog kan afwijken van de werkelijkheid en dat voor plaatsing van de keuken e.d. de maten zeker nog apart moeten opgenomen worden.

AG VESPA kan niet aansprakelijk gesteld worden bij afwijkende plannen.

A.4 BRANDVEILIGHEID

Bij de afwerking van de woning dient de koper de nodige voorzieningen te treffen om de brandveiligheidsnormen na te leven.

Bovendien kunnen in de stedenbouwkundige vergunning specifieke voorwaarden voor het gebouw opgelegd zijn door de brandweer. De koper dient zich in voorkomend geval strikt aan deze voorschriften te houden.

Door AG VESPA werden de noodzakelijke voorzieningen getroffen wat betreft brandveiligheid. Zo werd het gebouw onderverdeeld in verschillende brandcompartimenten, er werden snelblussers en brandhaspels voorzien in de parking.

Vluchtwegen:

Vanuit de kelder zijn er 2 vluchtwegen via de trappen naar de Du Montstraat.

Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- elke wooneenheid is een apart compartiment;
- het kinderdagverblijf is een apart compartiment;
- de technische ruimten in de parkeergarage en de Eandiscabine zijn aparte compartimenten;
- de parkeergarage is een apart compartiment;

Brandbestrijding en rookmelders:

In de parkeergarage bevindt zich een brandhaspel. Deze heeft een regelmatige onderhoudsbeurt nodig. Er wordt aangeraden hiervoor een gezamenlijk onderhoudscontract op te stellen.

In de woningen werden autonome rookmelders geplaatst. Bij de verdere afwerking van het gebouw moeten de rookmelders beschermd worden tegen stof. Het stof kan voor blijvende schade zorgen aan de toestellen waardoor ze later niet meer werken. De rookmelders werken op batterijen. Een geluidssignaal meldt u dat de batterijen bijna leeg zijn.



A.5 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

De koper is verantwoordelijk voor de veiligheidscoördinatie wat betreft de binnenafwerking van de semi-casco.

De wettelijke bepalingen van het KB van 25 01 2001 + Hfstuk V van de wet van 4 aug 1996 op de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen geldt ook voor inrichtings- en afwerkingswerkzaamheden. Dit wil zeggen dat de koper verplicht is een veiligheidscoördinator aan te stellen, zowel voor ontwerp als voor uitvoering, als twee of meer aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens de werken uitvoeren. Onder aannemers wordt in deze context niet alleen aannemers bedoeld zoals die in de courante omgangstaal bedoeld worden, maar ook alle natuurlijke of rechtspersonen die tijdens de verwezenlijking van het bouwwerk activiteiten verrichten, dus ook bijvoorbeeld nutsmaatschappijen. Particuliere doe-het-zelvers worden evenwel niet als aannemer beschouwd.

De koper ontvangt een postinterventiedossier, opgesteld door de veiligheidscoördinator, bij het verlijden van de authentieke akte.

Het is de verantwoordelijkheid van de koper dit postinterventiedossier te vervolledigen in functie van de verdere werkzaamheden.

A.6 EPB-REGELGEVING

Vanuit de energieprestatieregelgeving worden er eisen opgelegd op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat. De eisen hangen af van:

- wanneer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend werd;
- bestemming van het gebouw (wonen, kantoor,...)
- aard van het werk (nieuwbouw, verbouwing, functiewijziging,...)

De energieprestatieregelgeving legt verschillende eisen op, gegroepeerd in drie categorieën:

- thermische isolatie (maximale K-waarde van een gebouw of maximale U-waarden of minimale R-waarden voor verbouwde of nieuwe delen)
- energieprestatie (maximaal E-peil en netto-energiebehoefte)
- binnenklimaat (minimale ventilatievoorzieningen en beperken van risico op oververhitting).

Een overzicht van de van toepassing zijnde eisen en de behaalde resultaten voor de woningen in het kader van de energieprestatieregelgeving is terug te vinden in het verslag opgemaakt door de door AG VESPA aangestelde verslaggever.

A.6.1 ENERGIEZUINIGE WONINGEN

AG VESPA heeft voor de woningen de ambities een stuk hoger gelegd dan de eisen die opgelegd zijn vanuit de energieprestatieregelgeving.

De 4 woningen zijn woningen met een verlaagd energiepeil (E-peil). Ze hebben een E-peil rond 40 en een K-waarde rond 65. Daarmee scoren de woningen beter dan de huidige normen voor nieuwbouwwoningen (voor aanvraag in 2016-2017 →max E50).



Een woning met verlaagd E-peil verbruikt minder energie, waardoor je bespaart op je verwarmingskosten.

Conform de EPB-regelgeving werd voor deze woningen een EPB-verslag en het Energie Prestatie Certificaat opgemaakt. Deze vind je in het postinterventiedossier.

De woningen zijn zeer energiezuinig, gericht op een goed winter- en zomercomfort. De warmteverliezen zijn door een doorgedreven isolatie zo beperkt, dat het totale energieverbruik van een energiezuinig huis een pak lager ligt dan een traditionele nieuwbouwwoning. De warmte die elk huis vanzelf ter beschikking heeft (via droogkast, het kookfornuis, zonlicht,...) wordt maximaal bijgehouden en benut. Enkel bij extreme buitencondities is er een actieve verwarmingsbron nodig. De jaarlijkse energievraag voor ruimteverwarming en koeling blijft in deze woning beperkt tot +/- 40 kWh/m² geklimatiseerde vloeroppervlakte.

Concreet werd bij het bouwen rekening gehouden met 3 belangrijke punten:

De warmteverliezen beperken door ver doorgedreven isolatie.

Doorgedreven thermische isolatie met minimale koudebruggen is één van basispijlers van het energiezuinige concept. Hoe beter geïsoleerd, hoe lager het warmteverlies via vloer, muur en dak. Er werd 20 cm PUR voorzien in de vloer, 20 cm isolatie in de muren en 35 cm hellende dakisolatie in het dak. De ramen bestaan uit thermisch onderbroken schrijnwerk met thermisch isolerende HR-beglazing en is samengesteld uit twee bladen klaar spiegelglas, voorzien van een laag-emissieve coating. Daardoor voel je ook weinig koudestraling als je dicht bij het raam zit.

Warmtewinsten optimaliseren door gebruik van passieve energie

Om het verwarmingsverbruik in deze woning te beperken, moet de warmtewinst zo groot mogelijk worden gemaakt. Dit is de warmte die in een binnenruimte 'gratis' binnenkomt en dus niet via een verwarmingssysteem wordt gegenereerd. Het grootste deel van die warmte is afkomstig van de zon. Maar ook elektrische apparaten en bewoners geven extra warmte af.

De ramen vangen tijdens het stookseizoen meer warmte op van de zon, dan dat ze verliezen.

Om de zoninstraling tijdens de zomer te beperken en de woning te behoeden voor oververhitting, moet de koper zelf binnen -of buitenzonwering voorzien. Zonwering biedt het voordeel dat in winter- en tussenseizoen volop van de zonne-energie genoten kan worden.

Luchtkwaliteit waarborgen door ventilatie met warmteterugwinning

Bij deze woning wordt de ventilatie continu mechanisch gestuurd door een balansventilatie, waardoor de luchtkwaliteit geoptimaliseerd wordt. In de winter verwarmt de uitgaande lucht de koude verse lucht in de warmtewisselaar. Hierbij worden de luchtstromen niet gemengd.





Elke woning werd voorzien van een individueel ventilatiesysteem type D (controleren en reinigen om het half jaar).

Bij een ventilatiesysteem van het type D wordt via elektrisch aangedreven ventilatoren verse buitenlucht aangevoerd in de droge ruimtes. De interne luchtstroom van de droge naar de natte ruimtes gebeurt via spleten onder de deuren. De afvoer van de vervuilde lucht in de natte ruimtes (badkamer, wc, wasberging) gebeurt ook door ventilatoren. De gecontroleerde aan- en afvoer van lucht laat toe beide perfect op elkaar af te stemmen.

Het systeem is voorzien van warmterecuperatie. Het basisidee is dat de afgevoerde binnenlucht op een temperatuur is die meestal dichterbij de gewenste binnentemperatuur ligt dan de inkomende buitenlucht. Door het voorzien van een warmte-uitwisseling, zonder de luchtstromen te mengen, kan de buitenlucht in de zomer voorgekoeld en in de winter voorverwarmd worden zonder comfortverlies. Daartoe moeten alle stromen ergens gecentraliseerd worden en is er dus een centrale aanvoer en een centrale afvoer.

A.7 AKOESTIEK

A.7.1 AKOESTISCHE NORM

De kopers dienen bij de verdere afwerking van de units de nodige voorzieningen te treffen om de geluidsnormen na te leven.

Voor woongebouwen is er een recente normering die als leidraad dient voor het vastleggen van het akoestisch comfort in woongebouwen, namelijk NBN S01-400-1: Akoestische criteria voor woongebouwen*. Twee categorieën worden onderscheiden, namelijk normaal comfort en verhoogd comfort. De eisen bij normaal comfort zijn erop gericht om 70% tevredenheid te realiseren bij normale lucht- en contactgeluidisolatie. De kopers dienen een normaal akoestisch comfort te realiseren.

De nadruk ligt op het beperken van de onderlinge geluidsoverdracht tussen woningen (lucht- en contactgeluid) en het beperken van overlast naar de burens van lawaai ten gevolge van technische installaties (ventilatie, sanitair, leidingen, ...).

- De luchtgeluidisolatie kenmerkt de overdracht van luchtgeluid (bvb. spraak, muziek,...) tussen twee ruimtes.
- De contactgeluidisolatie kenmerkt het geluid door impact (bvb. loopgeluid) tussen twee ruimtes.

Zo werden in de **woningen** o.a. volgende maatregelen getroffen:

- Om de overdracht van contactgeluid te beperken werden de dekvloeren zwevend uitgevoerd. Dit wil zeggen dat onder de dekvloer een akoestische isolatie voorzien werd, die zorgt voor een soepele oplegging van de dekvloer.
- Om een volledige ontkoppeling van de zwevende vloeren naar de aanpalende bouwdelen te realiseren, werd over de gehele omtrek van de dekvloer een randisolatie aangebracht tegen de muur; deze bestaat uit stroken polystyreen of een gelijkwaardige randisolatie die minstens even goed isoleert.





- De muren tussen de woningen werden door AG VESPA uitgevoerd als spouwmuur: twee gemetste wanden in snelbouw (terracotta) met daartussen een spouw gevuld met isolatie in minerale wol of PUR.

De koper verklaart te weten dat de verkoper alle nodige inspanningen geleverd heeft om de akoestische norm (zie p7) te behalen, maar dat niet gegarandeerd wordt dat de norm geleverd wordt. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.

A.8 STABILITEIT

Het is de koper niet toegelaten wijzigingen aan te brengen aan de stabiliteit van het gebouw, tenzij hij hiervoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt.

De constructie van het gebouw is berekend voor lichte wanden. Invulwanden moeten in licht materiaal uitgevoerd worden.

De toegelaten belasting van de vloeren is:

- vloeropbouw boven bestaande draagvloer + vloerafwerking: 200 kg/m²
- mobiele belasting: 200 kg/m²

De toegelaten belasting van de terrassen is:

- woning : 4kN/m² statische belasting. Dit is 400kg/m².

A.9 ARCHITECT

Indien er geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, is de medewerking van een architect niet verplicht.

A.10 AANNEMERS

De koper kan voor de verdere afwerking en inrichting van de casco woning beroep doen op de aannemer(s) van zijn keuze of zelf werken uitvoeren.

A.11 HINDER

De nieuwe eigenaars van de woningen zullen elk hun woning inrichten. Deze werkzaamheden kunnen enige hinder met zich meebrengen.

De koper kan uit hoofde van deze hinder geen vorderingen t.o.v. AG VESPA instellen.

A.12 SCHADE

Bij het uitvoeren van de afwerkingswerken en het transporteren van materialen, is de koper verplicht te zorgen voor een afdoende bescherming van de reeds afgewerkte gemeenschappelijke delen.





AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

Indien er toch schade aangebracht wordt aan de gemeenschappelijke delen of andere eigendommen is de koper verplicht dit onmiddellijk te melden aan de syndicus. Het herstellen van de aangerichte schade gebeurt op kosten van de koper.

A.13 WIJZIGINGEN

De rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen zijn beschreven in de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

De koper kan geen enkele wijziging aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen, zelfs binnen hun privatieve ruimte, zonder het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De wijzigingen die door de koper aan de binnenindeling zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de indeling en de afwerking van zijn semi-casco mogen betreffen. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem aangebrachte veranderingen.

A.14 AANSPRAKELIJKHEID

AG VESPA streeft ernaar om de juiste, actuele en volledige informatie te geven.

Indien zou blijken dat de informatie toch onjuist, niet actueel of onvolledig zou zijn, kan AG VESPA hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.



AG VESPA
Autonoom gemeentebedrijf
Generaal Lemanstraat 55
2018 Antwerpen
tel: 03 259 28 10
fax: 03 259 28 11

www.agvespa.be
info@vespa.antwerpen.be

BE 0267 402 076
BE37 0910 1270 6928



B. TECHNISCHE BESCHRIJVING

B.1 RUWBOUW

B.1.1 ONDERBOUW

riolering

In het postinterventiedossier zijn de technische fiches en een plan van de ligging van de leidingen opgenomen.

Onder de onderdoorgang naar de parking bevinden zich de septische putten van elk 2000L, waarvan het luik (1 x woning) zichtbaar is in de vloerafwerking. Deze putten zijn intern verlucht. In de onderdoorgang bevinden zich ook de inspectieputten van het huishoudelijk afvalwater en de faecaliën.

regenwaterput

Er zijn 2 regenwaterputten voor de woning nr 64/101 en nr 64/102, van 3000L elk, waarvan het regenwater gerecupereerd wordt om de WC's door te spoelen. Dit water zal niet zo helder zijn als het normale drinkwater.

Als het regenwater op is, wordt er automatisch terug leidingwater gebruikt. De pomp heeft ook een regelmatig nazicht nodig, zoals elke technische installatie in de woning.

septische put

De septische put dient (zeker in de beginjaren) jaarlijks gecontroleerd te worden op verstopping / vol zitten. In het begin vormen er zich immers niet voldoende (snel) bacteriën die zorgen voor de afbraak van inhoud. Snel ingrijpen bij slecht doorlopen van de leidingen is aan de orde.

(er wordt een sleutel voorzien om deze put te kunnen openen – bij het terug afsluiten dienen de randen zeer goed luchtdicht afgesloten moeten worden zodat geen geurhinder kan ontstaan in de onderdoorgang- voor methode zie postinterventiedossier).

B.1.2 BOVENBOUW

muren

De buitengevels van de woning zijn als volgt opgebouwd, steeds van buiten naar binnen:

- gevelmetselwerk (+/-7 cm)
- luchtspouw +/-2cm
- isolatie RESOL (+/-20 cm)
- binnenspouwblad in terracotta snelbouwsteen (+/-14 cm)
- pleisterwerk

De scheimuren met de burens buiten het project zijn als volgt opgebouwd:

- bestaande scheimuren in metselwerk / bovendaks gevellen & extra isolatie



- spouwisolatie RESOL (+/-4 cm ter hoogte van de buur & +/-15 cm boven het dak van de buur)
- binnenspouwblad terracotta snelbouwsteen (+/-14 cm)
- pleisterwerk

rook- en verluchtungskanalen

De aan- en afvoerkanalen van het passief ventilatiesysteem D bevinden zich:

- voor de woningen nr 66 en nr 68
 - afvoerkanaal: mondt uit op het dak, onder een metalen afdekkap (in draadmetaal)
 - aanvoerkanaal: mondt uit op het dak, onder een metalen afdekkap (in draadmetaal)
 - De rookgasafvoeren van de cv-ketels monden ook uit op het dak onder de metalen afdekkap .
 - Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er wordt geadviseerd om een dampkap met recirculatie te installeren.

De aan- en afvoerkanalen van het passief ventilatiesysteem D bevinden zich:

- voor de woningen nr 64/101 en nr 64/102
 - afvoerkanaal: mondt uit op het dak van de woning zelf, boven de technische berging
 - aanvoerkanaal: mondt uit op het dak van de woning zelf, boven de technische berging
 - De rookgasafvoeren van de cv-ketels monden ook uit op het dak van de woning zelf, boven de technische berging
 - Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er wordt geadviseerd om een dampkap met recirculatie te installeren.

draagvloeren

De draagvloeren werden als volgt opgebouwd, steeds van boven naar onder:

Vloer op volle grond:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien
- gewapende dekvloer (+/-8 cm)
- PE-folie
- isolatie PUR (+/-20 cm)
- betonnen vloerplaat +/-30 cm

Vloer 1^e en 2^{de} verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien
- gewapende dekvloer (+/-9 cm)
- PE-folie
- Polyether vloerisolatie (+/- 5 cm)
- Betonnen plankenbekiste beton (+/-20 cm) of welfsels en druklaag





- Pleisterwerk wanneer er welfsels als draagvloer werden gebruikt – bij de plankenbekiste betonnen vloeren blijft deze planken-textuur zichtbaar en moet deze niet afgewerkt worden.

B.1.3 DAKEN

dakopbouw

Het dak van de woningen is als volgt opgebouwd:

- (bij dakterrassen) thermowood terrasplanken op verstelbare steunen (dakterrassen)
- dakdichting in Resitrix EPDM
- hellende isolatie Pirotherm of / en isolatieplaten PIR
- dampscherm
- hellingsbeton of druklaag
- constructieve vloerplaten/welfsels of pre-dallen in beton
- pleisterwerk

De daken dienen onderhouden te worden volgens de voorschriften van de fabrikant. Eén controle en onderhoud per jaar (inspectie best in de lente of najaar, best in overleg met burens te organiseren).

dakwaterafvoer

Alle goten en regenafvoeren dienen onderworpen te worden aan een jaarlijkse inspectie en regelmatig onderhouden te worden zodat ze niet verstopten.

toegang tot het dak

De toegang tot het dak is enkel bedoeld voor inspectie en onderhoud van het dak, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de schouwen...

Het dak van de woningen op nr 64/101 en 64/102 kan bereikt worden met een ladder (zelf te voorzien) op het terras.

Het dak van de woningen op nr 66 en 68 kan bereikt worden via het terras van de woningen nr 64/101 en 64/102. Dit zal in overleg met de respectievelijke eigenaars moeten afgesproken worden.

B.1.4 GEVELSLUITING

buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk van de nieuwbouwwoningen is uitgevoerd in thermisch onderbroken gelamelleerd hout.

De houtsoort is Lariks en het draagt het FSC label. Het hout is afgewerkt met een beits.

Het schrijnwerk werd voorzien van thermisch isolerende HR-beglazing en is samengesteld uit twee bladen klaar spiegelglas, voorzien van een laag-emissieve coating.





Door de hoge isolatiewaarde van het glas kan aan de buitenkant van het raam condens ontstaan, vooral na een koude, heldere nacht met een hoge vochtigheid. De vorming van condensatie is een volkomen natuurlijk verschijnsel en kan geen kwaad.

De ramen hebben allen een borstwering conform de geldende wetgeving.

Al het buitenschrijnwerk dient regelmatig onderhouden te worden. Het onderhoud is afhankelijk van de weersinvloeden: daar waar de zon, de regen en de wind sterk inwerken, zal als eerste verkleuring optreden. Zeker in het begin is het noodzakelijk om regelmatig na te gaan of u verkleuringen op deze plaatsen opmerkt. Je moet het schrijnwerk dan plaatselijk bijwerken met het gepaste houtveredelingsproduct.

De technische fiches van de gebruikte afwerkingsproducten vind je terug in het postinterventiedossier.

reiniging ramen

Ramen die niet van achter een borstwering bereikt kunnen worden dienen door een externe firma gereinigd te worden. Alle opengaande ramen openen naar binnen en zijn bereikbaar vanuit de woning.

sleutels

De sleutels van de woning worden u overhandigd bij het ondertekenen van de akte.

Deze sleutels zijn uniek. In het PID is een schema opgenomen waarop beschreven staat welke sleutel tot welke deur toegang geeft. Bij de sleutels wordt een kaartje geleverd aan de syndicus voor het bijmaken van de sleutels.

poorten

De stalen inkompoort van de Confortalei is van buiten te openen met een afstandsbediening. Van binnenuit kan deze poort elektrisch ontgrendeld worden via een drukknop op de wand, die staat op de houten wand in de inrit.

Vanuit woning nr 64/101 en 64/102 kan men deze ook openen via de parlofonie. Er is ook een extra inkombel voorzien aan de inkomdeur zelf.

De garagepoort kan geopend worden met de afstandsbediening (1 per woning voorzien).

B.2 AFWERKING

Voorafgaand aan alle afwerkingen raden we aan met een vakman in zee te gaan. Hij kan u adviseren om de soms noodzakelijke voorbereidingen te treffen aan bijvoorbeeld de ondergronden, de wanden,.... alvorens enige afwerking te plaatsen. Niet elke vloerafwerking kan geplaatst worden en soms zijn voorbereidende werkzaamheden nodig. Sommige vloeren hebben bijvoorbeeld nood aan een egalisatie op de aanwezige dekvloeren. Sommige wanden hebben bijvoorbeeld nood aan een extra schuurbeurt en primer alvorens te kunnen schilderen. Werken om muren en vloeren of ramen en vloeren of afwerkingspanelen en plafonds ... op elkaar te laten aansluiten, kunnen nodig zijn.





Deze voorbereidende werken kunnen niet op AG VESPA verhaald worden en zijn ten laste van de koper.

B.2.1 DEKVLOER

In de (dek)vloer bevinden zich de leidingen van elektriciteit, aan – en afvoer van warm en koud water, en aan- en afvoer van chauffageleidingen. Deze leidingen zijn schematisch weergegeven op de as-built-plannen van de installateur. De ligging zoals aangeduid op de plannen van de installateur is schematisch en niet exact. Om schade aan leidingen te voorkomen mag er nooit in de dekvloer geboord of geschroefd worden.

B.2.2 BINNENVLOERAFWERKING

In de woningen werd enkel in de badkamer een definitieve vloerafwerking aangebracht. De koper dient in de andere ruimtes zelf een vloerafwerking te plaatsen. De koper dient zijn keuze voor vloeropbouw en -afwerking af te stemmen op de beschikbare hoogtes aan trappen, buitenschrijnwerk, buitendorpels, etc.

De keuze van de vloerafwerking is beperkt. Gietvloeren zijn niet mogelijk.

Voor het plaatsen van de vloerafwerking dienen de waterkeringslabben verticaal omhoog geplooid en vastgezet te worden tegen het raamkader. Deze moeten behouden blijven. Deze mogen niet verwijderd of doorgesneden worden. Deze richtlijn moet strikt opgevolgd worden om waterinfiltratie te vermijden.

Aan dorpels van buitendeuren dient de vloerafwerking even hoog te komen als de opstand van de dorpels, zo niet bestaat er risico tot waterinsijpeling.

De randisolatie werd op de meeste plaatsen afgesneden.

Bij het plaatsen van de vloerafwerking, mag deze niet volledig tegen de muur aangesloten worden en dient een elastische kit voorzien te worden tussen de vloerafwerking en de muur. Dit om het doorgeven van contactgeluiden te vermijden.

B.2.3 BINNENWANDEN

Eventueel kan de ruimte nog verder ingedeeld worden. Om deze indeling te maken, kunnen lichte gipskartonwanden geplaatst worden. AG VESPA adviseert het onderste profiel op de chape te verlijmen, om zo zeker geen leidingen te doorboren. Er kan vooreerst nagekeken worden in bestaand fotomateriaal of plannen of er leidingen onder de positie van de wanden lopen.

B.2.4 PLINTEN

De koper zal zelf plinten voorzien ter afwerking van de te plaatsen vloerafwerkingen. De plinten dienen elastisch op de vloerafwerking opgekit te worden. Harde contacten





(cement of tegelvoegsel) tussen plint en vloerafwerking moet vermeden worden. Dit om het doorgeven van contactgeluiden zoveel mogelijk te beperken.

B.2.5 BINNENDEUREN

De deurkaders van de binnendeuren en de deurbladen zijn bedoeld om te schilderen of te vernissen.

Onder de binnendeuren moet een spleet van minimum 1 cm overblijven om de verluchting van de woning te garanderen. Voor de natte en technische ruimten 1,5 à 2cm. Ook indien nieuwe binnendeuren geplaatst worden, moet met het bovenstaande rekening gehouden worden.

B.2.6 TRAPPEN

De trapleuning en balustrades zijn gerealiseerd in wit gelakt metaal en een PVC handgreep. De trappen zijn gemaakt uit grenenhout met 1 laag matte vernis ter bescherming, de koper dient zelf de houten treden zacht op te schuren en te vernissen. De trappen van beton hebben geen afwerklaag nodig, maar een behandeling met een 'vlekstop'produkt vergemakkelijkt toekomstig onderhoud.

B.2.7 BINNENMEUBILAIR

De plaatsing van de keuken is voor de koper. De nutsvoorzieningen en afvoerleidingen werden tot in de keuken klaargelegd. Er werd geen gastoevoer voorzien voor de kookplaat.

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Voor de ventilatie van de woning werd uitgegaan van een passiefhuisventilatie systeem/systeem D. In combinatie hiermee wordt geadviseerd een dampkap met recirculatie te installeren.

B.2.8 BINNENSCHILDERWERK

Alvorens de schilderwerken aan te vangen, dient de pleister geschuurd, ontstof, en bijgeplamuurd te worden. Tevens dient gecontroleerd te worden of de muren voldoende zijn uitgedroogd. In het stookseizoen voorafgaand aan en tijdens de verkoop heeft de verwarming aangestaan om de uitdroging te bevorderen. We raden aan hierover uw vakman te raadplegen.

Op het gipskarton en de pleister mag niet rechtstreeks behangen worden omdat bij het terug verwijderen van het behang de bepleistering mee loskomt. Een onderlaag in verf is dus steeds noodzakelijk.

Overschilderbare kitwerken (bvb. aan aansluitingen met de binnenzijde van ramen, raamen deurkaders, tegels, hoeken tussen muren en plafond) dienen nog aangebracht te worden door de koper, na het aanbrengen van de grondlaag.





B.2.9 PLAFONDS

De plafonds zijn ofwel rechtstreeks bepleisterd op betonnen vloerplaten ofwel in zichtbeton gemaakt.

Ingeval er nog verlaagde plafonds zouden geplaatst worden, dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de bouwcode.

B.3 NUTSVOORZIENINGEN

Er werden nieuwe aansluitingen voor water en elektriciteit geplaatst. De tellers van de nieuwbouwwoningen nr. 66 en 68 bevinden zich in de technische berging van elke woning.

Voor de woning nr. 64/101 en 64/102 bevinden de meters zich in de gemeenschappelijke technische berging (eerste deur in de onderdoorgang)

- a. **Elektriciteit:** er is per woning 1 gewone tariefmeter voorzien
- b. **Water:** er is per woning 1 meter voorzien

In de woningen moeten de nutsaansluitingen met een tijdelijke keuring definitief gekeurd worden na plaatsing van de keuken.

De leveringscontracten op naam van AG VESPA worden bij het ondertekenen van de akte overgedragen op naam van de koper. Nadien kan de koper eventueel een andere leverancier kiezen.

Confortalei 64/101

Elektriciteit	eancode:	541448860014131145
	Meternummer:	32672836
Water	meternummer:	302372

Confortalei 64/102

Elektriciteit	eancode:	541448860014131152
	Meternummer:	32672797
Water	meternummer:	302367

Confortalei 66

Elektriciteit	eancode:	541448860014131121
	Meternummer:	32672777
Water	meternummer:	296269

Confortalei 68

Elektriciteit	eancode:	541448860014130469
	Meternummer:	32672798
Water	meternummer:	296160





B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

B.4.1 SANITAIR

De installatie van de sanitaire toestellen in badkamer en toilet is reeds gebeurd.

B.4.2 VERWARMINGSINSTALLATIE

De gebruiksaanwijzingen van de cv-ketel en de thermostaat zijn te vinden in het postinterventiedossier.

Voor het goed functioneren van de verwarming is het belangrijk de druk op de cv-ketel regelmatig te controleren. Wanneer de druk te laag is, zal de centrale verwarming minder goed functioneren, desgevallend helemaal niet meer werken. In principe is een controle voor elk stookseizoen aangeraden. De zone tussen onder- en overdruk waartussen de drukmeter moet staan, is meestal aangeduid op de drukmeter, en is terug te vinden in de gebruiksaanwijzing.

De installatie is uitgerust met een buitenvoeler.

De CV-ketel bevindt zich in de technische berging op de 2^{de} verdieping.

B.4.3 VENTILATIE EN KLIMATISATIE

Ventilatiesysteem D

In elke woning en in elk appartement is er een ventilatie-unit voorzien. In de woningen bevindt deze zich in de berging in de kelder. In de appartementen werd deze tegen het plafond van de berging geplaatst.

Deze unit is te bedienen door middel van een driestandenschakelaar. **Het systeem mag nooit uitgeschakeld worden.** Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de woning en de constructie.

Het ventilatiesysteem werd ingeregeld. Dit wil zeggen dat het debiet van de aan- en afgevoerde lucht per ventilatiemond werd geregeld in functie van de ventilatiebehoefte per ruimte. Er mag niet aan de ventilatieventielen gedraaid worden. Bijkomend mogen de ventielen niet omgewisseld worden tussen de verschillende ruimtes: de ventielen zijn ingesteld voor een welbepaalde ruimte.

Bij het plaatsen van de meubels mogen de ventielen niet afgedekt worden. Indien er toch een meubel voor een ventiel geplaatst zou worden, dan moet het ventilatiekanaal verlengd worden en moet het ventiel in het meubel ingebouwd worden.

Een regelmatig onderhoud (door de gebruiker, om de 6 tot 12 maanden) is noodzakelijk:

- reiniging van de mechanische openingen, met inbegrip van de natuurlijke openingen van het systeem,
- de filters niet stofzuigen en hergebruiken en minstens één keer per jaar vervangen en indien nodig zelfs vaker
- er werden verschillende vervangfilters bij het toestel geleverd



Het is aan te raden na het afwerken van de woningen & appartementen (vloerbekleding, schilderwerken,...) de filters van de ventilator een eerste keer te vervangen. Dit omdat de filters vervuild worden door het stof van de werken, en zo de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden of de werking van de motor kunnen bemoeilijken.

Er werden reservefilters meegeleverd. Deze bevinden zich bij de ventilatie-unit.

Het is noodzakelijk om een periodiek onderhoud te laten doen van de installatie (door de installateur om de 1 tot 4 jaar):

- controle en eventueel reiniging van de kanalen en van de ventilatoren
- controle van de goede werking van het ventilatiesysteem,
- afstelling van het systeem indien nodig (debieten, ...).

- Ventilatie-unit - filters: bijgeleverd en te bestellen bij KLIMAX (adres zie onder)
- de filters en handleidingen bevinden zich in de technische berging
- Ventilatie-unit – gebruik: dit wordt u toegelicht na aankoop van de woning door de **installateur KLIMAX**
 - Sven Van Velthoven, Zaakvoerder
 - Kantoor : +32 3 887 76 52
 - Fax : +32 3 293 65 33
 - Mobile Phone: +32 473 32 00 30
 - www.klimaxklimatisatie.be

- Een regelmatig onderhoud is noodzakelijk: reiniging van de mechanische openingen, met inbegrip van de natuurlijke openingen van het systeem.

- Het is noodzakelijk om een periodiek onderhoud te laten doen van de installatie (door de installateur om de 1 tot 4 jaar):

Dampkap

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. In combinatie met ventilatiesysteem D wordt geadviseerd een dampkap met recirculatie te installeren.

Droogkast

Er is geen luchtafvoer voorzien voor de droogkast. Er dient een condens-droogkast voorzien te worden.

Luchtafvoeren van droogkasten mogen nooit op de aan- of afvoermonden van de ruimteventilatie aangesloten te worden.

B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO

B.5.1 LICHTARMATUREN

Aan de inkomdeur en op de terrassen werden verlichtingsarmaturen geplaatst. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier.



In de badkamers van woning nrs. 64/101 en 64/102 werd reeds een spiegel en verlichting voorzien. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

B.5.2 BEL EN PARLOFONIE

U vindt de technische fiche en gebruiksaanwijzing in het postinterventiedossier.

B.5.3 TELECOM: AANSLUITINGEN TELEVISIE, INTERNET EN TELEFONIE

AG VESPA heeft in de woningen stopcontacten voorzien voor telefoon, internet en televisie. Op de plannen werd aangeduid waar zich deze stopcontacten bevinden.

Er werd reeds een bakje van Telenet voorzien op de gevel. Van daaruit vertrekt per woning een kabel naar de eerste verdieping van elke woning. De bedrading is in de inkomhal te vinden en via de koker eventueel omhoog te positioneren op de 1^e verdieping. (Indien een Proximus aansluiting gewenst is kan dit ook in overleg met Proximus geregeld worden, een wachtbuis werd voorzien voor het binnenbrengen van bekabeling van voetpad naar woning).

De aansluitingen op het net werden niet voorzien. Deze dienen nog door de koper te gebeuren.

B.5.4 LIFT (ENKEL BIJ PARKING)

De technische fiche van de lift en het keuringsverslag van de lift is terug te vinden in het PID.

De lift is uitgerust met een GSM module. De GSM module verzorgt de verbinding tussen de lift en de onderhoudsfirma.

Voor de lift dient een onderhoudscontract te worden afgesloten door de mede-eigenaars.

