



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

INFORMATIE VOOR DE KOPER

PROJECT 13 32 GPB Korte Lobroekstraat 10
ADRES Korte Lobroekstraat 10
2060 werpen

A. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

SEMI CASCO

De aangeboden woning wordt 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 badkamer 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 zoals o.a. 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...

AG VESPA kan 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.



VOORLOPIGE OPLEVERING

Bij de voorlopige oplevering werden de werken door AG VESPA in ontvangst genomen.

BE37 0910 1270 6928



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

De voorlopige oplevering had plaats op **08 06 2017**.

DEFINITIEVE OPLEVERING

De waarborgtermijn eindigt 2 jaar na de voorlopige oplevering. De definitieve oplevering vindt in principe plaats op **08 06 2019**.

Tijdens de waarborgtermijn is de aannemer nog verantwoordelijk voor eventuele verborgen gebreken. Deze verplichting vervalt bij de definitieve oplevering. Op de definitieve oplevering vindt dus de definitieve aanvaarding van de werken plaats. Als de waarborgtermijn nog niet ten einde is dienen eventuele verborgen gebreken door de koper onmiddellijk aan AG VESPA, aannemer of architect gemeld te worden. Na de definitieve oplevering kan AG VESPA de aannemer niet meer aanspreken voor verborgen gebreken.

De koper moet ten laatste vóór **08 05 2019** eventuele gebreken doorgeven aan aannemer en architect.

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, juridische informatie, 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.).

Dit postinterventiedossier werd opgemaakt op basis van een basislijst met een vaste indeling. De titels van documenten die niet van toepassing zijn op dit project worden niet vermeld. Dit kan als gevolg hebben dat de nummering soms onderbroken wordt.

Achter elke titel staat een afkorting die aanduidt wie het document aanleverde:

- Opdrachtgever |OP|
- Architect |AR|
- Aannemer |AA|
- Veiligheidscoördinator |VC|
- EPB-verslaggever |EV|



BE37 0910 1270 6928



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

- Ingenieur stabiliteit |IS|
- Ingenieur technieken |IT|
- Ingenieur akoestiek |AK|
- Opmaker audit |AU|
- Gebruiker |GE|
- Koper |KO|

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.



13 32 GPB Korte Lobroekstraat 10 | semi-casco | informatie voor de koper
BE37 0910 1270 6928



A.2 PLANNEN

De plannen van de wooneenheden die bij de verkoopbundel zijn gevoegd, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

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

A.3 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING EN RELEVANTE REGELGEVING

AG VESPA heeft voor de semi-casco een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend op 10 07 2014. De vergunning werd verkregen op 10 11 2014. Op de plannen die bij de bouwaanvraag gevoegd zijn, is een suggestie tot indeling van de semi-casco opgenomen. De koper kan van deze indeling afwijken, aangezien een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken en zonder functiewijzigingen (Besluit Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is). De indeling en verdere afwerking van de semi-casco's valt hieronder.

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

ADMINISTRATIEVE VERPLICHTINGEN

Vanuit de stedenbouwkundige vergunning worden aan de kopers een aantal administratieve formaliteiten opgelegd:

- Vergunning en het bouwplan op de bouwplaats bewaren. Men moet op de bouwplaats tijdens de duur van de werken een afschrift en een gewaarmerkt stel plannen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende ambtenaren.
- Energieprestatieregelgeving naleven. De Vlaamse overheid legt aan nieuwbouwwoningen en gerenoveerde woningen een aantal eisen op om de energieprestatie van deze woningen te verbeteren. Deze eisen noemt men de EPB-eisen. Men is verplicht om deze eisen te volgen bij de bouw of renovatie van zijn woning.
- Einde van de werken meedelen. Men dient het formulier 'einde der werken' dat bij uw vergunning is gevoegd, aangetekend te sturen naar de stad Antwerpen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen of dit formulier digitaal indienen (<http://eforms.antwerpen.be/formulier/scKennisgevingWerken.aspx/fContactKennisgevingWerken>). Dit dient te gebeuren op het moment dat de werken voltooid zijn en alle verplichtingen opgenomen in vergunning uitgevoerd zijn (bv. ook groendak geplaatst, regenwaterpomp aangesloten,...). De stad Antwerpen, dienst bouwtoezicht kan dan ter plaatse komen controleren of de werken conform de vergunning zijn uitgevoerd.
- Desgevallend: aangifteformulier invullen wanneer de verbouwing beëindigd is en binnen de 30 dagen toe te zenden aan de controle van het kadaster.

A.4 BRANDVEILIGHEID

Bij de afwerking van de semi-casco dient de koper de nodige voorzieningen te treffen om de brandveiligheidsnormen na te leven.

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

Door AG VESPA werden de noodzakelijke voorzieningen getroffen wat betreft brandveiligheid. Bij de afwerking van de woning en bij eventuele werkzaamheden in de toekomst, dient de koper de nodige voorzieningen te treffen om de brandveiligheidsnormen na te leven.

Rookmelders:

In de woning 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.





A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE

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

Het KB van 25 01 2001 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 worden 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 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 energieprestatie regelgeving 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 energieprestatie regelgeving legt 6 verschillende types 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).

AG VESPA trad op als aangifteplichtige.

EPB-VERSLAGGEVING

Het EPB-verslag werd opgemaakt door:

eA+
ir. arch. Stijn Van den Broecke
Oktrooiplein 1 bus 201
9000 Gent
+32 496 72 90 90
stijn@eaplus.eu
www.eaplus.eu



Het EPB-verslag en Energie Prestatie Certificaat zijn opgenomen in het postinterventie Dossier.



A.7 AKOESTIEK

AKOESTISCHE NORM

De kopers dienen bij de verdere afwerking van de semi-casco de nodige voorzieningen te treffen op 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 installatielawaai.

- De luchtgeluidsisolatie kenmerkt de overdracht van luchtgeluid (bvb. spraak, muziek,...) tussen twee ruimtes.
- De contactgeluidisolatie kenmerkt het geluid door impact (bvb. loopgeluid) tussen twee ruimtes.
- Het beperken van overlast naar de burens ten gevolge van technische installaties (HVAC, sanitair, leidingen,...)

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 stabiliteitsplannen zijn te raadplegen alvorens werken uit te voeren.

A.9 ARCHITECT

Indien er geen functiewijziging of constructieve wijzigingen worden doorgevoerd, is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de inrichting van de semi-casco en de medewerking van een architect is dan wettelijk gezien niet verplicht.

A.10 AANNEMERS

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

A.11 AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure geeft de koper informatie (juridisch, bouwtechnische, administratief,...) zonder dat de onvolledigheid hiervan enige aansprakelijkheid in hoofde van AG VESPA kan doen ontstaan.





AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



BE37 0910 1270 6928

B TECHNISCHE BESCHRIJVING

B.1 RUWBOUW

ONDERBOUW

riolering

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

regenwaterput

Het regenwater van de woning wordt rechtstreeks naar de straatriolering afgevoerd. Er is geen hemelwaterput voorzien.

septische put

De septische put bevindt zich vooraan in de kelder. Deze werd in functie van stabiliteit deels ingemetst. De septische put is voorzien van een schroefdeksel. In functie van onderhoud / legen septische put werd een betegelbaar deksel voorzien in de vloeropbouw naar de bovenliggende fietsenberging. Dit deksel kan gelijk met de door de koper te voorziene vloer afgewerkt worden. Het deksel is te openen met behulp van liftsleutels. Deze sleutels worden bij de verkoop meegeleverd. Voor het legen van de put dient men eerst het tegeldeksel te openen en daarna het schroefdeksel van de septische put los te draaien.

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.

kelderdichting

AG VESPA heeft alle mogelijke inspanningen geleverd om de kelder waterdicht te laten maken door de aannemer. De keldervloer- en wanden werden behandeld met een waterdichte bepleistering (Decolith procédé). De aannemer geeft op deze werken 10 jaar garantie.

Het is niet toegelaten om gaten te boren (hoe ondiep ook) in de muren en de vloer van de kelder. Indien u dit wel doet vervalt de garantie op waterdichtheid van de kelder in zijn geheel.

AG VESPA is in geen geval aansprakelijk voor mogelijke waterinfiltratie in de kelder.

BOVENBOUW

muren

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

- Gevelpleister (type modelleerpleister)
- Glasvezelwapening
- Isolatie platen EPS



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

- Hechtprimer
- Bestaande gevelopbouw (metselwerk)
- Binnenpleisterwerk

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

- bestaande scheimuren in metselwerk / bovendaks gevelleien en extra isolatie
- binnenpleisterwerk

De tuinmuren zijn geïsoleerd met EPS-platen en voorzien van een cementering.

rook- en verluchtungskanalen

De aan- en afvoerkanalen van ventilatiesysteem D bevinden zich in de technische koker lopende van de keuken tot de slaapkamer op niv. +3 en monden beide bovendaks uit.

De rookgasafvoer van de cv-ketel met warmwaterproductie mondt uit op het dak.

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 kelder:

- waterdichtingslaag
- gewapend beton
- bestaande vloerplaat beton

Vloer gelijkvloers:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien
- gewapende dekvloer
- PE-folie
- Isolatie gespoten PUR
- Vloerplaat uit potten en balken

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: opgeschuurde bestaande plankenvloeren, olie, verf of vernis nog te voorzien door de koper.
- Bestaande houten balken voorzien van verstevigingen nieuwe houten balk om de ca. 60 cm.
- Isolatie tussen de balken, minerale wol.
- gipskartonplaten



BE37 0910 1270 6928



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



BE37 0910 1270 6928

DAKEN

dakopbouw

Hoofddak:

Het hoofddak van de woning is als volgt opgebouwd:

- Leien uit vezelcement
- Onderdak in vezelcementplaten
- timmerwerk in keperspanten
- isolatie minerale wol tussen de spanten
- dampscherm
- gipskartonplaten

Dakkapel:

De dakkapel is als volgt opgebouwd:

- zink staande naad
- bebording
- onderdak in vezelcementplaten
- keperstructuur + thermische isolatie in minerale wol tussen de kepers
- dampscherm
- gipskartonplaten op regelwerk.

Platdak achterbouw:

Het plat dak van de achterbouw is als volgt opgebouwd:

- EPDM dakdichting
- Thermische isolatie in minerale wol in helling.
- Betonplaat

dakwaterafvoer

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

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...

GEVELSLUITING

KLEUREN:

Wit: RAL 9010

Blauw: RAL 5001



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in massief hout.

De houtsoort is Dark Red Meranti en het draagt het FSC label. Het hout is afgewerkt met een verfsysteem in 3 componenten. Een grondlaag, een watergedragen dekkende voorlak en een eindlaag in de voornoemde kleuren.

Het schrijnwerk werd voorzien van thermisch isolerende dubbele beglazing.

Om een optimale luchtdichtheid te garanderen, werden de deuren eveneens voorzien van een tochtborstel.

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. U moet het schrijnwerk dan plaatselijk bijwerken met het gepaste product.

De technische fiches van de gebruikte afwerkingsproducten vindt u terug in het postinterventiedossier.

reiniging ramen

Ramen die niet van achter een borstwering bereikt kunnen worden, dienen door een externe firma gereinigd te worden.

sleutels

De sleutels van de woning worden u overhandigd bij het ondertekenen van de akte; dit zowel van de voordeur als de tuindeur. De mogelijkheid bestaat dat deze sleutels niet uniek zijn. AG VESPA adviseert daarom om de sloten te vervangen.

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 zonder voorbereidende werkzaamheden geplaatst worden. 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... op elkaar te laten aansluiten, kunnen nodig zijn. Deze voorbereidende werken kunnen niet op AG VESPA verhaald worden en blijven ten laste van de koper.

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



BE37 0910 1270 6928



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



BE37 0910 1270 6928

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.

BINNENVLOERAFWERKING

Gelijkvloers

De koper dient 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. en dit best in samenspraak met een vakman. De chape zal mogelijk nog een voorbereidende fixatie of egalisatie behoeven in functie van de gekozen afwerking. AG VESPA kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

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

Voor het plaatsen van de vloerafwerking dienen de waterkeringslabben vertikaal omhoog geplooid en vastgezet te worden tegen het raamkader. Deze moeten behouden blijven. Deze mogen niet verwijderd of doorsneden 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. Op deze manier blijft de vloer akoestisch conform en zwevend.

Trap en verdiepingen

De bestaande houten trap en plankenvloeren werden opgeschuurd, maar verder niet behandeld. De koper dient zelf een afwerking te voorzien.

PLINTEN

Gelijkvloers

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.

Verdiepingen

De plinten zijn uitgevoerd in meranti. In functie van de duurzaamheid zijn deze bedoeld om nabehandeld te worden. De koper heeft hier de keuze hoe het hout verder af te werken (schilderen, vernissen,...).

BINNENDEUREN

De deurkaders (blokkaders) van de binnendeuren zijn in principe afgewerkt, er hoeft geen extra deuromlijsting geplaatst te worden. De koper kan echter wel kiezen hoe het hout



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

verder te behandelen (afwassen, schilderen, vernissen,...). De deurbladen zijn bedoeld om te schilderen.

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.

Er kunnen deurstoppen geplaatst worden om beschadiging aan muren te vermijden. De plannen en het PID zijn te raadplegen alvorens de deurstoppen te plaatsen! Er bestaan ook deurstoppen die niet in de vloer geboord worden, deze zijn bij voorkeur te gebruiken.

RAAMOMLIJSTINGEN

De ramen werden aan de binnenzijde afgewerkt met gipspleister. De bepleisterde dagkanten dekken folies af die geplaatst werden om de luchtdichte aansluiting van het buitenschrijnwerk met het pleisterwerk te garanderen. De dagkanten dienen dus intact te blijven om de luchtdichtheid van het gebouw te garanderen. Aan de onderzijde van de ramen, werd eveneens een gipspleister voorzien afgewerkt met daar bovenop een venstertablet voor de stootvastheid. Deze zijn voorzien in multiplex 'Poolse Grenen' en vernist. Deze behoeven geen verdere afwerking.

BINNENMEUBILAIR

keuken

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. Koken kan enkel elektrisch. Er zijn ook geen voorzieningen aanwezig voor een stoomoven (hiervoor zou een zwaardere kabel nodig zijn).

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Voor de ventilatie van de woning werd een systeem D geplaatst (zie verder). In combinatie hiermee wordt geadviseerd een dampkap met recirculatie te installeren.

badkamer

De sanitaire toestellen en de tegels in de badkamer moeten nog door de koper te geplaatst worden.

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. Er moet minstens één stookseizoen voorbijgegaan zijn.



BE37 0910 1270 6928



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

Op de 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 tussen betontrappen en bepleisterde wanden, aansluitingen met de binnenzijde van ramen, deurkaders, tegels, hoeken tussen muren en plafond) dienen nog aangebracht te worden door de koper, na het aanbrengen van de grondlaag.

PLAFONDS

In de woning werden verlaagde plafonds in gipskarton geplaatst.

B.3 TECHNIEKEN

NUTSVOORZIENINGEN

De tellers voor water- gas en elektriciteit bevinden zich in de kelder. De nutsaansluitingen moeten (definitief) gekeurd worden na plaatsing van de volledige installatie met inbegrip van keuken en badkamer. De leveringscontracten op naam van AG VESPA worden bij het ondertekenen van de akte overgedragen op koper. Nadien kan de koper eventueel een andere leverancier kiezen.

Ean-codes en meternummers:

Elektriciteit	eancode: 541448860014278642 meternummer: 32652840
Gas	eancode: 541448860014278659 meternummer: 32967482
Water	meternummer: 299790

TECHNIEKEN / FLUIDA

sanitaire voorzieningen

De installatie van de sanitaire toestellen in de badkamer dient door de koper te gebeuren. Indien er een douche geplaatst wordt, dient een verhoogde douchebak voorzien te worden om een goede afvoer naar de klaarliggende afvoerleiding te garanderen. De randen bad, douche en wastafels dient men goed waterdicht op te kitten tegen de wanden. Wand dienen bekleed te worden met waterdichte doek alvorens te tegelen. De koper zal rekening moeten houden met de voorziene afmetingen en de aan- en afvoerleidingen en buizen en desgevallend zijn keuze moeten aanpassen of leidingen moeten verplaatsen.



BE37 0910 1270 6928

Aan de achtergevel is een buitenkraan voorzien. Indien de kraan een week of langer niet gebruikt werd, moet deze bij een volgende gebruik eerst 5 minuten doorlopen. Dit om besmetting met de legionellabacterie te vermijden. In de winter, bij vriesweer, moet de buitenkraan afgesloten worden tegen vorst zodat geen schade aan de leidingen ontstaat.



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



BE37 0910 1270 6928

De kraan wordt best afgesloten bij de toevoer. Tap het nog aanwezige water uit de leidingen en laat de kraan aan de buitenkant open.

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, is die druk echt te laag dan kan het zijn dat het systeem helemaal niet meer werkt. 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 te vinden in de gebruiksaanwijzing.

De installatie is uitgerust met een buitenvoeler.

De CV-ketel bevindt zich in de ingemaakte kast achter het toilet op de 2^e verdieping. Het toezichtluik is voorzien van een magneetsluiting en kan simpelweg met de voorziene trekker geopend worden. Het toezichtluik is zo gedimensioneerd dat bij onderhoud de volledige ketel bereikbaar (en indien nodig uitneembaar) is.

brandbestrijding

In de woning 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.

ventilatie en klimatisatie

Ventilatiesysteem D

In de woning is er een ventilatie-unit voorzien. Deze bevindt zich in de kelder. 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.

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

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



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

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 3 tot 12 maanden) is noodzakelijk:

- reiniging van de mechanische openingen, met inbegrip van de natuurlijke openingen van het systeem,
- de filters minstens om de 3 maanden stofzuigen en minstens één keer per jaar vervangen en indien nodig zelfs vaker

Het is aan te raden na het afwerken van de woning (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.

Het is noodzakelijk om een periodiek onderhoud te laten doen van de installatie door de installateur:

- 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, ...).

Dampkap

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

Wasmachine en droogkast

De aansluiting voor wasmachine en droogkast zijn voorzien in de badkamer. 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.

TECHNIEKEN / ELEKTRO

lichtarmaturen

Verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie

AG VESPA heeft in de woning stopcontacten voorzien voor telefoon, internet en televisie.

Op de plannen werd aangeduid waar zich deze stopcontacten bevinden.

De aansluitingen op het net werden niet voorzien. Deze dienen door de koper te gebeuren, met de maatschappij van zijn keuze.



BE37 0910 1270 6928



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

dummy alarm-sirene

Ter hoogte van de voorgevel links van de voordeur hangt een dummy-alarmsirene. Hierop is géén alarmsysteem aangesloten. Het dient enkel als visueel afschrikmiddel tegen inbraak en kan gemakkelijk verwijderd worden zonder de gevel te beschadigen.

B.4 OMGEVINGSWERKEN

GROENAANLEG EN ONDERHOUD

AG VESPA heeft geen tuinaanleg voorzien. De tuin en het terras zijn door de koper zelf aan te leggen.



BE37 0910 1270 6928