



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

BROCHURE PROJECTINFORMATIE SAVANNE

PROJECT 11 37 GPB Provinciestraat 82/001, 82/101, 82/201, 82/301 & 82/401
ADRES Provinciestraat 82, 2018 Antwerpen

A. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

A.1.0 SEMI-CASCO - APPARTEMENTEN

De aangeboden appartementen worden semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van het appartement, waaronder het plaatsen van de vloerafwerking, de keuken en optionele opdeling met lichte wanden van de lokalen. De koper kan zelf bepalen hoe en met wie hij zijn appartement verder afwerkt. Daarbij kan hij rekening houden met enkele bijzonderheden 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 plamuurwerken, egalisatiewerken, schilderwerken, en alle beperkingen van afwerking in het algemeen.

De koper is ervan op de hoogte dat mogelijkerwijze niet alle afwerkingsmaterialen gebruikt kunnen worden en dat er bijkomende werken of aanpassingen uitgevoerd moeten worden om het appartement 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 het appartement zich bij het plaatsbezoek voordoet is meteen ook de toestand waarin het appartement 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 het appartement 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.

A.1.1 CASCO – COMMERCIELE RUIMTE

De aangeboden commerciële ruimte wordt casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van de ruimte. De koper kan zelf bepalen hoe en met wie hij zijn commerciële ruimte verder afwerkt. Daarbij dient hij rekening te houden met



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



enkele bijzonderheden zoals vermeld in dit document. Hij zal hiervoor best voorafgaand aan de verkoop raad inwinnen bij vakmensen zodat hij goed ingelicht zijn bod kan doen, rekening houdende met alle werkzaamheden die nog uitgevoerd moeten worden.

De koper is ervan op de hoogte dat mogelijkerwijze niet alle afwerkingsmaterialen gebruikt kunnen worden en er bijkomende werken of aanpassingen uitgevoerd moeten worden om de commerciële ruimte verder af te werken, bv. realiseren van het vloerpakket, 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 commerciële ruimte zich bij het plaatsbezoek voordoet is meteen ook de toestand waarin de commerciële ruimte 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 commerciële ruimte 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.

A.1.2 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

De voorlopige oplevering had plaats op **31 08 2017**. De definitieve oplevering zal in principe plaats vinden 1 jaar na de voorlopige oplevering. De definitieve oplevering van de technieken zal in principe gebeuren 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. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om het postinterventiedossier goed te bewaren en aan te vullen met nieuwe gegevens als er werkzaamheden plaatsvinden aan en in het gebouw. Het postinterventiedossier is te beschouwen als een handleiding bij een gebouw, blijft ten allen tijde bij de woning en wordt bij elke verkoop doorgegeven aan de nieuwe eigenaar.

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 op 17 12 2014 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw met een commercieel gelijkvloers. De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de appartementen en van de commerciële ruimte te houden aan de uitdrukkelijke voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning.

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

A.2.2 REGULARISATIEVERGUNNING

Na de realisatie van dit project, stelde AG VESPA vast dat enkele zaken anders dan vergund zijn uitgevoerd. Deze werken hebben bijvoorbeeld betrekking op de indeling van de kelderverdieping, de afwerking en de vorm van de dakverdieping en de borstweringen voor de ramen.

AG VESPA vraagt voor deze afwijkingen een regularisatievergunning aan. Indien deze regularisatievergunning niet of slechts gedeeltelijk zal worden verleend, zal AG VESPA zich inspannen om een redelijke en aanvaardbare oplossing uit te werken

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,





etc... 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 asbuilt plannen van het appartement of de commerciële ruimte 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 asbuilt plannen nog kan afwijken van de werkelijkheid en dat voor plaatsing van de keuken e.d. de maten zeker nog apart opgenomen moeten worden.

AG VESPA kan niet aansprakelijk gesteld worden bij afwijkende plannen.

A.4 BRANDVEILIGHEID

Bij de afwerking van het appartement en van de commerciële ruimte dient de koper de nodige voorzieningen te treffen om de brandveiligheidsnormen na te leven.

Bovendien werden in de stedenbouwkundige vergunning specifieke voorwaarden voor dit gebouw opgelegd door de brandweer. De koper dient zich 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, en er werd een brandcentrale geplaatst in de liftsas van de kelder.

Vluchtwegen:

Vanuit de kelder en de appartementen is er 1 vluchtweg: de traphal

Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- elke wooneenheid is een apart compartiment;
- de commerciële ruimte op het gelijkvloers vormt samen met haar kelderbergingen (grote & kleine) een apart compartiment
- de bergingen in de traphal zijn aparte compartimenten
- de keldertrap is een apart compartiment
- de technische schacht is een apart compartiment
- de kelder, de kelderbergingen van de appartementen en het meterlokaal vormen een compartiment

De traphal en de liftschaft zijn geen brandcompartimenten, omdat deze zich in een buitenklimaat vinden. Een gevolg hiervan is wel dat per verdieping minimum 1m² van de geveloppervlakte open moet zijn. De openingen in de gevel van de Provinciestraat mogen in geen geval dichtgemaakt worden.





Brandbestrijding en rookmelders:

In de inkomhal, de traphal en de kelder bevinden zich brandblussers en brandhaspels. Deze hebben een regelmatige onderhoudsbeurt nodig. Er wordt aangeraden hiervoor een gezamenlijk onderhoudscontract op te stellen.

Op de toevoerleiding van de brandhaspels is een verwarmingslint voorzien omdat de traphal zich in een buitenklimaat bevindt. Er mag geen water in de haspel zelf achter blijven (kan bevroren). Na elk gebruik moet de watervoeding afgesloten worden en de haspel volledig geleegd worden.

Brandmeldinstallatie:

In de fietsenkelder bevindt zich een brandmeldinstallatie. De rookdetector, die zich in de fietsen kelder bevindt, zijn hierop aangesloten. In geval van brand wordt er een signaal gegeven aan de magneet van de deur aan de lift en van de deur tussen de liftsas en de fietsenberging, zodat deze sluiten.

Er wordt aangeraden om voor de brandcentrale een onderhoudscontract af te sluiten.

Rookmelders:

In de commerciële ruimte, de kelder en de appartementen werden autonome rookmelders geplaatst. Bij de verdere afwerking van het appartement of de commerciële ruimte 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 en de casco.

Het KB van 25 01 2001 op de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen geldt ook voor inrichtings- en afwerkingswerkzaamheden.

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,...)

Voor de **appartementen** trad AG VESPA op als aangifteplichtige. Dit betekent dat er na de voorlopige oplevering al een EPB-aangifte opgemaakt en ingediend werd voor elk appartement door het studiebureau MACOBO. Het aangifteformulier en het EPC bevinden zich in het postinterventiedossier (PID).





A.6.1 EPB-VERSLAGGEVING – COMMERCIELE RUIMTE

Voor de **commerciële ruimte** draagt AG Vespa de aangifteplicht in het kader van de EPB-regelgeving over aan de koper.

Bij de koopakte is een 'tussentijds verslag bij verkoop' gevoegd. Dit document bevat de stand van zaken en een opsomming van maatregelen die nog genomen moeten worden om de beoogde energieprestatie te behalen. De verantwoordelijkheden voor de verdere uitvoering liggen bij de koper.

Na overdracht van de aangifteplicht van de verkoper op de koper :

- moet de koper de procedures en de EPB-eisen verplicht naleven;
- moet de koper een nieuwe verslaggever aanstellen of de 1ste verslaggever overnemen. Bij wijziging van verslaggever moet deze nieuwe verslaggever dit melden in de energieprestatiedatabank. De vlotste manier van overdracht gebeurt natuurlijk wanneer de koper de 1ste verslaggever overneemt. De administratieve kost is in dat geval beperkt.

Contactgegevens 1ste verslaggever:

- MACOBO
- Contactpersoon: Pieter Mast
- Industrieweg 45
- 3980 Tessenderlo
- Tel 013 460 420
- pieter.mast@macobo.be
- moet de koper na ingebruikname de EPB-aangifte laten opmaken en laten indienen door de verslaggever. Zoals steeds wordt in de EPB-aangifte de as-builsituatie beschreven. De informatie voor de epb-aangifte over de door AG Vespa al genomen maatregelen is terug te vinden in het PID.

A.7 AKOESTIEK

Omwille van de nabijheid van de tram, werd er voor dit project een akoestische studie uitgevoerd. Er werden akoestische metingen gedaan om de geluidsbelasting te bepalen en er werden op basis hiervan een aantal maatregelen genomen om het geluidsisolerend vermogen van de buitenschil van het gebouw te verhogen

- akoestische beglazing
- luchtdichte aansluiting van het buitenschrijnwerk op de ruwbouw

Hoewel deze maatregelen reeds een groot effect hebben, garandeert dit echter niet dat er effectief aan de akoestische norm voldaan werd. Ieder gebrek desdaangaande kan niet beschouwd worden als een verborgen gebrek.

Daarnaast ligt de nadruk op het beperken van de onderlinge geluidsoverdracht tussen appartementen (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,...)

Zo werden in de **appartementen** 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 ont koppeling 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.

In de **commerciële ruimte** is de koper verplicht om:

- Een akoestische vloerisolatie te voorzien om de overdracht van contactgeluid te beperken
- Ervoor te zorgen dat de overlast van de technische installaties naar de appartementen wordt beperkt (o.a. door toesellen op te hangen aan zware bouwdelen, door gebruik van flexibele akoestische ophangbeugels of trillingsdempende montagesets,...)

De koper verklaart te weten dat er desondanks de door de verkoper genomen maatregelen geluidsoverdracht kan zijn tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de commerciële ruimte.

De koper dient bij de verdere afwerking van de appartementen en de commerciële ruimte de nodige voorzieningen te treffen om de geluidsnormen na te leven.

A.8 STABILITEIT

Het is de koper niet toegelaten wijzigingen aan te brengen aan de stabiliteit van het gebouw.

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

A.9 ARCHITECT

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





AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



AG VESPA
Autonomo gemeentebedrijf
Generaal Lemansstraat 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

A.10 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.

A.11 MEDE-EIGENDOM

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.

A.12 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.



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.

regenwaterput

In de kelder is er een regenwaterput. Het deksel van deze put en de pomp bevinden zich in de berging in de inkomhal.

Dit water wordt gerecupereerd voor de uitgietsbak, die zich bevindt in deze berging. Dit water dient enkel om te poetsen. Dit water is **niet drinkbaar**.

In de regenwaterput bevindt zich een filter, die regelmatig gereinigd dient te worden.

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.

De septische put bevindt zich in de kelder en het deksel hiervan in de berging in de inkomhal.

B.1.2 BOVENBOUW

muren

De buitengevels van het gebouw zijn op het gelijkvloers als volgt opgebouwd, steeds van buiten naar binnen:

- gevelpanelen in beton
- isolatie PUR
- binnenspouwblad in snelbouwsteen
- pleisterwerk

De buitengevels van het gebouw zijn op de verdiepingen als volgt opgebouwd, steeds van buiten naar binnen:

- buitenpleisterwerk
- isolatie EPS
- binnenspouwblad in snelbouwsteen
- pleisterwerk



De buitengevels van het gebouw zijn op de dakverdieping als volgt opgebouwd, steeds van buiten naar binnen:

- buitenpleisterwerk
- isolatie EPS
- binnenspouwblad in snelbouwsteen
- pleisterwerk

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

- bestaande scheimuren in metselwerk – muur buur
- spouwisolatie glaswolplaat
- binnenspouwblad in snelbouwsteen
- pleisterwerk

rook- en verluchtingskanalen

De aan- en afvoerkanalen van ventilatiesysteem D bevinden zich:

- afvoerkanaal: mondt uit bovendaks
- aanvoerkanaal: mondt uit bovendaks

De rookgasafvoer van de cv-ketel 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.

B.1.3 DAKEN

dakopbouw

De platte daken zijn als volgt opgebouwd:

- dakdichting in TPO
- isolatieplaten PUR (ca. 18 cm)
- dampscherm
- schuimbeton
- betonstructuur

Het hellend dak van de traphal is als volgt opgebouwd:

- dakdichting in TPO
- isolatieplaten PUR (ca. 5 cm)
- dampscherm
- betonstructuur

toegang tot het dak

Het dak is toegankelijk via het dakluik in de traphal. De toegang tot het dak is enkel bedoeld voor inspectie en onderhoud van het dak, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de schouwen



Er zijn ankerpunten en een leeflijn voorzien.

dakwaterafvoer

De dakgoot van het hellend dak van de traphal en de regenwaterafvoeren dienen onderworpen te worden aan een jaarlijkse inspectie en regelmatig onderhouden te worden zodat ze niet verstoppem.

B.1.4 GEVELSLUITING

kleuren buitenschrijnwerk:

Gelijkvloers:

- vaste delen: RAL 7006
- opengaande delen: RAL 1019

Verdiepingen:

- vaste & opengaande delen: geanodiseerd aluminium natuur kleur
- raambakken: RAL 9001

buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium.

De ramen hebben allen een borstwering conform de wetgeving veiligheid.

sleutels

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

Deze sleutels zijn uniek en horen in een sleutelplan opgemaakt voor het gebouw. 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.

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.



B.2.1 DEKVLOER

In de (dek)vloeren van de appartementen 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

Commerciële ruimte:

In de commerciële ruimte is enkel de draagvloer aanwezig. De koper dient de volledige vloeropbouw boven de draagvloer en de vloerafwerking zelf te plaatsen.

De vloeropbouw boven de draagvloer bestaat uit meerdere tussenlagen, die bestemd zijn voor het algemeen op peil brengen, het verbeteren van de thermische en akoestische eigenschappen van de vloer en het bekomen van een stabiele, vlakke basis voor het aanbrengen van de vloerbekleding.

De vloer moet als volgt opgebouwd worden, steeds van boven naar onder:

- vloerafwerking (ca. 2cm): nog door de koper te voorzien
- zwevend dekvloer (ca. 8 cm) - nog door de koper te voorzien
- PE-folie - nog door de koper te voorzien
- akoestische vloerisolatie - nog door de koper te voorzien
 - materiaal = **Ethafoam – 2 x 5mm (verplicht)**
 - De isolatievoorschriften dienen gerespecteerd te worden, zodat er een akoestische scheiding tussen commerciële ruimte en de bovenliggende woonverdieping wordt gerealiseerd. Om een volledige ont koppeling van de zwevende vloeren naar de aanpalende bouwdelen te realiseren, dient over de gehele omtrek van de dekvloer een randisolatie aangebracht tegen de muur/ kolomen.
 - De richtlijnen van de fabrikant van de akoestische isolatielaag moeten gevolgd worden.
 - De uitvoering van een zwevende dekvloer is zeer delicaat. De professionaliteit, know-how en aandacht van de aannemer voor het akoestisch detail zijn van fundamenteel belang.
 - **De vloer dient op akoestisch vlak te voldoen aan de norm NBN S01-400-1: Akoestische criteria voor woongebouwen, om de onderlinge geluidsoverdracht (lucht- en contactgeluid) tussen de commerciële ruimte en de bovenliggende appartementen te beperken.**
- vloerisolatie (10 cm) - nog door de koper te voorzien
 - materiaal = **PUR dikte min. 10cm (verplicht)**
 - De isolatievoorschriften dienen gerespecteerd te worden in functie van de EPB-vereisten en het behalen van het verplichte E-peil en K-peil.



- **De thermische eisen waaraan de vloer moet voldoen, zijn opgenomen in het EPB casco rapport bij verkoop, dat in het kader van de EPB-regelgeving werd opgemaakt**
- uitvullaag (ca. 16 cm - dikte is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking) - nog door de koper te voorzien
- betonplaat

Appartementen:

In de appartementen 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 vloeren werden als volgt opgebouwd steeds van boven naar onder:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – ca. 1,5 à 2 cm
- zwevende dekvloer
- PE-folie
- akoestische vloerisolatie Ethafoam – 2 x 5mm
- thermische isolatie PUR
- schuimbeton
- betonstructuur

De vloerafwerking van de badkamer heeft een dikte van ca. 1 cm. Indien er in de inkomhal een dikkere vloerafwerking geplaatst wordt, kan er een klein niveauverschil zijn tussen de badkamer en de inkomhal.

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.

De keuze van de vloerafwerking is beperkt.

Algemeen:

Voor het plaatsen van de vloerafwerking en/of vloeropbouw dienen de waterkeringsslabben vertikaal 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.





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

Commerciële ruimte:

In de commerciële ruimte dienen de binnendeuren nog geplaatst te worden.

In het kader van de EPB-regelgeving is de koper verplicht om een deur te plaatsen aan de trapkoker naar de kelder.

De thermische eis waaraan deze deur moet voldoen, is opgenomen in het EPB casco rapport bij verkoop, dat in het kader van de EPB-regelgeving werd opgemaakt.

Appartementen:

De deurenkaders van de binnendeuren en de deurbladen zijn bedoeld om te schilderen.

Onder de binnendeuren moet een spleet van minimum 1 cm overblijven om de verluchting van het appartement 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.

Door de specifieke vormgeving van de deurlijsten kunnen de deurbladen niet uit de scharnieren getild worden. Om de deurbladen af te nemen, dienen de scharnieren los geschroefd te worden.

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.



B.2.8 BINNENSCHILDERWERK

Alvorens de schilderwerken aan te vangen dient de pleister geschuurd, ontstoff, 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, raam- en 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

Het plafond van het appartement op de eerste verdieping (nr 82/101) is rechtstreeks bepleisterd op betonnen vloerplaten. De plafonds van de andere verdiepingen zijn in zichtbeton en hoeven in principe niet verder afgewerkt te worden.

In alle appartementen werd een verlaagd plafond geplaatst in de inkomhal, de badkamer en het toilet. Ingeval er nog verlaagde plafonds geplaatst worden, dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de bouwcode.

B.3 NUTSVOORZIENINGEN

Er werden nieuwe aansluitingen voor water, gas en elektriciteit geplaatst. De tellers bevinden zich in het tellerlokaal in de kelder.

a. Elektriciteit:

- i. per appartement: 1 dubbeltariefmeter
- ii. commerciële ruimte: 1 dubbeltariefmeter
- iii. Gemeenschappelijke delen: 1 enkeltariefmeter

b. Aardgas:

- i. per appartement: 1 meter
- ii. commerciële ruimte: 1 meter

c. Water:

- i. per appartement: 1 meter
- ii. commerciële ruimte: 1 meter
- iii. Gemeenschappelijke delen: 1 meter

In de appartementen moeten de nutsaansluitingen met een tijdelijke keuring definitief gekeurd worden na plaatsing van de keuken. De kraan, die geplaatst werd in de berging,





AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

is een tijdelijke kraan. **Voor de definitieve keuring dient deze vervangen te worden door een kraan met een terugslagklep.**

In de commerciële ruimte moeten de nutsaansluitingen met een tijdelijke keuring definitief gekeurd worden na afwerking van de technische installaties.

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.

Provinciestraat 82/001

Elektriciteit	eancode:	541448860017007058
	Meternummer:	160966738
Gas	eancode:	541448860017007188
	meternummer:	35556915
Water	meternummer:	308693

Provinciestraat 82/101

Elektriciteit	eancode:	541448860017007072
	Meternummer:	33084546
Gas	eancode:	541448860017007164
	meternummer:	35556952
Water	meternummer:	308692

Provinciestraat 82/201

Elektriciteit	eancode:	541448860017007041
	Meternummer:	3605104
Gas	eancode:	541448860017007195
	meternummer:	35556956
Water	meternummer:	308775

Provinciestraat 82/301

Elektriciteit	eancode:	541448860017007034
	Meternummer:	33084157
Gas	eancode:	541448860017007201
	meternummer:	35556916
Water	meternummer:	308694

Provinciestraat 82/401

Elektriciteit	eancode:	541448860017007027
	Meternummer:	3285927
Gas	eancode:	541448860017007171
	meternummer:	35556957
Water	meternummer:	308704



AG VESPA
Autonoom gemeentebedrijf
Generaal Lemansstraat 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



Provinciestraat 82/algemeen

Elektriciteit	eancode:	541448860017007065
	Meternummer:	16073641
Water	meternummer:	308707

B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

B.4.1 SANITAIR

De installatie van de sanitaire toestellen in de sanitaire lokalen 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, 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 CV-ketel bevindt zich:

- Commerciële ruimte: in de nis naast de trap
- Appartementen: in de berging

B.4.3 VENTILATIE EN KLIMATISATIE

Ventilatiesysteem D

De appartementen en de commerciële ruimte werden 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 deurroosters. De afvoer van de vervuilde lucht in de natte ruimtes (badkamer, wc, berging) 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 dicht bij 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 winter voorverwarmd worden zonder comfortverlies en met energiewinst. Daartoe moeten alle stromen ergens gecentraliseerd worden en is er dus een centrale aanvoer en een centrale afvoer.





Appartementen:

In de appartementen bevindt de ventilatie-unit bevindt zich in de berging. 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 afgeregeld. 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.

Commerciële ruimte:

In de commerciële ruimte werden enkel de ventilatie-unit en de centrale afvoerkanalen (in de schacht) voorzien. Het leidingwerk in de ruimte en de ventilatiemonden zijn te plaatsen door de koper. De koper staat in voor de afregeling van de installatie.

De eisen waaraan het ventilatiesysteem moet voldoen, zijn opgenomen in het tussentijds verslag bij verkoop, dat in het kader van de EPB-regelgeving werd opgemaakt

Algemeen:

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.

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, ...).





Dampkap

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Voor de ventilatie van de woning werd uitgegaan van een systeem D. In combinatie hiermee 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

Op het terras werd een verlichtingsarmatuur geplaatst. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

In de gemeenschappelijke delen en in de individuele kelders werden verlichtingsarmaturen geplaatst. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier.

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 appartementen 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.

Telenet:

De kabel werd binnen gebracht in het tellerlokaal. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door één van de eigenaars) komt Telenet de installatie verder afwerken in de kelder en in het appartement zelf (modem plaatsen).

Proximus:

In de berging van elke woning bevindt zich een aansluitdoos van Proximus. Bij aanvraag van nieuwe aansluiting wordt deze nog geactiveerd door Proximus.



B.5.4 LIFT

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 telefoonlijn. Hiervoor werd een abonnement afgesloten. Dit abonnement zal overgedragen worden bij de eerste Algemene vergadering. Voor de lift dient een onderhoudscontract te worden afgesloten door de mede-eigenaars.

B.5.5 PV PANELEN

Op het dak staan zonnepanelen. Deze panelen zijn geïnstalleerd voor stroomgebruik in de collectieve delen: voor de lift en voor de verlichting in de traphal en de kelder.

In het tellerlokaal staat de omvormer van de PV panelen.

B.6 ONDERHOUD

Volgende onderhoudscontracten zijn verplicht af te sluiten door de syndicus voor:

- lift

Volgende onderhoudscontracten zijn niet verplicht maar worden wel aanbevolen. Deze zijn ook af te sluiten door de syndicus:

- brandhaspels & brandblussers
- brandcentrale
- noodverlichting
- anti-graffiti van de gevel
- ventilatiesysteem D