



AG VESPA

Vastgoed en  
stadsprojecten  
voor Antwerpen

## BROCHURE PROJECTINFORMATIE

### Lange Beeldekensstraat 223-225

**PROJECT** 13 35  
**ADRES** Lange Beeldekensstraat 223-225



AG VESPA  
Autonoom gemeentebedrijf  
Paradeplein 25  
2018 Antwerpen  
tel: 03 259 28 10  
fax: 03 259 28 11

[www.agvespa.be](http://www.agvespa.be)  
[info@vespa.antwerpen.be](mailto:info@vespa.antwerpen.be)

BE 0267 402 076  
BE37 0910 1270 6928



AG VESPA

Vastgoed en  
stadsprojecten  
voor Antwerpen



AG VESPA  
Autonoom gemeentebedrijf  
Paradeplein 25  
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

## Inhoud

<b>BROCHURE PROJECTINFORMATIE.....</b>	<b>1</b>
<b>Lange Beeldekenstraat 223-225 .....</b>	<b>1</b>
<b>Inhoud .....</b>	<b>2</b>
<b>A. ALGEMEEN.....</b>	<b>4</b>
<b>A.1 ALGEMENE INFO .....</b>	<b>4</b>
A.1.0 Semi-casco .....	4
A.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering .....	4
A.1.3 Postinterventiedossier.....	4
A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning.....	6
<b>A.3 PLANNEN .....</b>	<b>6</b>
<b>A.4 BRANDVEILIGHEID .....</b>	<b>6</b>
<b>A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE .....</b>	<b>7</b>
<b>A.6 EPB-REGELGEVING .....</b>	<b>7</b>
<b>A.7 AKOESTIEK.....</b>	<b>8</b>
<b>A.8 STABILITEIT.....</b>	<b>9</b>
<b>A.9 ARCHITECT.....</b>	<b>9</b>
<b>A.10 SCHADE .....</b>	<b>9</b>
<b>A.11 MEDE-EIGENDOM .....</b>	<b>9</b>
<b>A.12 AANSPRAKELIJKHEID .....</b>	<b>9</b>
<b>B. TECHNISCHE BESCHRIJVING.....</b>	<b>10</b>
<b>B.1 RUWBOUW .....</b>	<b>10</b>
B.1.1 Onderbouw.....	10
B.1.2 Bovenbouw.....	10
B.1.3 Daken.....	12
B.1.4 Gevelsluiting .....	13
<b>B.2 AFWERKING .....</b>	<b>14</b>
B.2.1 Dekvloer.....	14
B.2.2 Binnenvloerafwerking.....	14
B.2.3 Binnenwanden.....	15
B.2.4 Plinten.....	15
B.2.5 Binnendeuren .....	15
B.2.7 Binnenmeubilair .....	16
B.2.8 Binnenschilderwerk .....	16
B.2.9 Plafonds .....	16
B.2.10 Trappen .....	16
<b>B.3 NUTSVOORZIENINGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA.....</b>	<b>18</b>
B.4.1 Sanitair.....	18
B.4.2 Verwarmingsinstallatie .....	18



AG VESPA

Vastgoed en  
stadsprojecten  
voor Antwerpen



B.4.3 Ventilatie en klimatisatie .....	19
B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO.....	20
B.5.1 Lichtarmaturen .....	20
B.5.2 Bel en parlofonie .....	21
B.5.3 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie .....	21
B.5.4 Lift .....	21
B.5.5 PV panelen.....	21
B.6 OMGEVINGSWERKEN .....	21
B.6.1 Buitenaanleg.....	21
B.6.2 Buitenconstructies.....	22
B.7 ONDERHOUD .....	22

AG VESPA  
Autonomo gemeentebedrijf  
Paradeplein 25  
2018 Antwerpen  
tel: 03 259 28 10  
fax: 03 259 28 11

[www.agvespa.be](http://www.agvespa.be)  
[info@vespa.antwerpen.be](mailto:info@vespa.antwerpen.be)

BE 0267 402 076  
BE37 0910 1270 6928



## A. ALGEMEEN

### A.1 ALGEMENE INFO

#### A.1.0 Semi-casco

De aangeboden woning en appartementen worden semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van de woning/ 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 woning/ 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 de woning/ 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 de woning/ het appartement zich bij het plaatsbezoek voordoet is meteen ook de toestand waarin de woning/ 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 de woning/ 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.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering had plaats op 3 oktober 2019. De definitieve oplevering vindt plaats 2 jaar na de voorlopige oplevering.

#### A.1.3 Postinterventiedossier

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

U 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





AG VESPA

Vastgoed en  
stadsprojecten  
voor Antwerpen

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 vult u het postinterventiedossier aan?

Als u zelf werken uitvoert aan een gebouw of werken laat uitvoeren, moet dit gedocumenteerd worden in het postinterventiedossier. U 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.



AG VESPA  
Autonoom gemeentebedrijf  
Paradeplein 25  
2018 Antwerpen  
tel: 03 259 28 10  
fax: 03 259 28 11

[www.agvespa.be](http://www.agvespa.be)  
[info@vespa.antwerpen.be](mailto:info@vespa.antwerpen.be)

BE 0267 402 076  
BE37 0910 1270 6928



## A.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

### A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning

AG VESPA heeft op 27 januari 2017 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor “het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van vier wooneenheden” vergunning AN3/B/digitaal/20162216. De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de woning/ appartementen 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.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 de woning/ het appartement 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 maatvoering.

## A.4 BRANDVEILIGHEID

Bij de afwerking van de woning/ het appartement 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:

- het gebouw werd onderverdeeld in verschillende brandcompartimenten,
- er werden snelblussers voorzien,

### Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.



De compartimenten zijn:

- elke wooneenheid is een apart compartiment;
- de technische schacht die meerdere wooneenheden doorkruist, is een apart compartiment
- de kelder, de kelderbergingen van de appartementen en het meterlokaal vormen een compartiment
- de traphal vormt een apart compartiment. Deze is tevens de vluchtweg voor de appartementen.

#### Brandbestrijding:

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

#### Rookluiken:

De koepel in de traphal functioneert als rookluik. Deze kan bediend worden door middel van de bedieningsknop op het gelijkvloers. In principe gebeurt de bediening enkel door de brandweer, als die het openen van het rookluik nodig acht in geval van brand.

#### Rookmelders:

In de kelder, de woning, de traphal en de appartementen werden autonome rookmelders geplaatst. Bij de verdere afwerking van de woning/ het appartement 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, die regelmatig vervangen moeten worden.

## A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE

De koper is verantwoordelijk voor de veiligheidscöördinatie wat betreft de binnenaafwerking van de semi-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 woning en appartementen trad AG VESPA op als aangifte­plichtige. Dit betekent dat er na de voorlopige oplevering al een EPB-aangifte opgemaakt en ingediend werd voor de woning en elk appartement door het studie­bureau Peritas. Het aangifte­formulier en het EPC bevinden zich in het postinterventiedossier (PID).





## A.7 AKOESTIEK

Er werden geen specifieke maatregelen getroffen, anders dan de wettelijk bepaalde, om de akoestiek te verbeteren. Het voorzien van een nieuwe scheimuur, losstaand van de bestaande, verbetert aanzienlijk het akoestisch comfort naar de burens toe. Bovendien werd 3cm partywall (akoestische isolatie) tussen de bestaande en de nieuwe scheimuren geplaatst.

Hoewel deze maatregelen reeds een groot effect hebben, garandeert dit echter niet dat er effectief aan de akoestische norm voldaan werd. Ieder gebrek desaan gaande 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 woning en 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 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.
- Verlaagde plafonds werden opgehangen aan een metalen draagconstructie die het plafond akoestisch ontkoppelt van de gebouwstructuur.

In het appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping moet volgende maatregel in acht genomen worden bij verdere afwerking:

In de leefruimte (keuken-eetkamer-zithoek) moet over de gehele oppervlakte een akoestische laag voorzien worden, alvorens een vloerafwerking kan geplaatst worden. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper.

Enkele voorstellen voor geschikte materialen:

- isogomma - sylcer voor stenen vloerbekleding;
- isogomma - sylwood voor houten vloerafwerking.
- Amorim T66

De technische fiches hiervan werden toegevoegd in het PID.







afwerking van de woning/ het appartement 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 semi-caso. De medewerking van een architect is dus wettelijk gezien niet verplicht.

## 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

Er is geen regenwaterput voorzien. Het regenwater wordt via een bufferbekken, gelegen onder de steeg, vertraagd afgevoerd.

##### 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 putten bevinden zich onder de fietsenberging. De deksels ervan zijn bereikbaar vanuit de fietsenberging.

##### Pompput

Niet van toepassing

##### Kelderverluchting

Een kelderverluchting is voorzien: elke berging en meterlokaal heeft een eigen natuurlijke verluchting, die uitkomt op de stoep. Deze dienen behouden te blijven.

##### Kelderdichting

De volledige kelder is voorzien van een kelderdichting. Deze mag in geen geval doorboord worden.

#### B.1.2 Bovenbouw

##### Muren

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

- Gevelsteen
- Spouwisolatie
- Snelbouwsteen 14cm



- Pleisterwerk

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

- Bestaande scheimuur
- Akoestische isolatie
- Snelbouwsteen/betonsteen 14cm

## Rook- en verluchtungskanalen/verluchting

systeem D

De aan- en afvoerkanalen van ventilatiesysteem D bevinden zich op het dak

Ook 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. Er mag in geen geval een opening gemaakt worden in de gevel om een afvoer voor dampkap te voorzien.

## Draagvloeren

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

Vloer kelder:

- Beton
- Dampscherm
- Isolatie

Vloer gelijkvloers niveau:

- Vloerafwerking (door de koper te plaatsen)
- Dekvloer
- Isolatie
- Breedvloerplaten met druklaag

Vloer verdiepingen (appartementen):

- Vloerafwerking (door de koper te plaatsen)
- Zwevende dekvloer
- PE-folie
- Akoestische en thermische isolatie
- Uitvullaag
- Breedvloerplaten met druklaag

Vloer verdieping (slaapkamer woning):

- Vloerafwerking (door de koper te plaatsen)
- Zwevende dekvloer
- PE-folie





- Akoestische isolatie
- Egalisatielaag
- Houten roostering 225x75 met OSB-platen  
of
- Breedvloerplaten met druklaag

### B.1.3 Daken

#### Dakopbouw

De platte daken zijn als volgt opgebouwd (van onder naar boven):

- Houten roostering
- Multiplexplaten
- Hellingsspieën
- OSB onderdak
- dampscherm
- Dakisolatie
- Dakdichting
- Extensief groendak

#### Toegang tot het dak

Het dak is toegankelijk via (niet voorziene) ladders. De toegang tot het dak is enkel bedoeld voor inspectie en onderhoud van het dak, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de schouwen, etc. Er moet rekening gehouden worden met de nodige veiligheidsvoorwaarden.

Er zijn ankerpunten en een leeflijn voorzien. De positie ervan is terug te vinden in het as built dossier.

#### Dakwaterafvoer

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

#### Groendak

Het groendak dient onderhouden te worden volgens de voorschriften van de fabrikant. Gedurende het eerste jaar wordt aanbevolen om een controle uit te voeren elke drie maanden (extensieve begroeiing wegnemen. Nadien één controle en onderhoud per jaar (inspectie best in de lente of najaar). Eerste jaren hier en daar nog bijzaaien.





## B.1.4 Gevelsluiting

### Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in thermisch onderbroken hout.

Het hout moet regelmatig onderhouden worden. Te behandelen en herschilderen volgens instructies in de technische fiche.

De ramen hebben allen een borstwering conform de vigerende normen.

### Kleuren buitenschrijnwerk

vaste delen: natuurkleur vernist.

opengaande delen: natuurkleur vernist.

Type vernis en onderhoudsvoorschriften zijn terug te vinden in het PID.

### Reiniging ramen

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

### Sleutels

De sleutels worden overhandigd bij het ondertekenen van de akte. Bij de sleutels wordt een kaartje geleverd aan de syndicus voor het bijmaken van de sleutels.

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.

### Poorten

De poort van de steeg is van buiten te openen met een sleutel of codeklavier. Van binnenuit kan de poort met een sleutel of elektrisch via de parlofooninstallatie ontgrendeld worden en via een drukknop op de wand, gesitueerd tussen inkomdeur appartementen en venster appartement gelijkvloers.

### Gevelafwerking

De gevels aan de straatzijde werden met anti graffiti product behandeld tot op 2m hoogte.



## 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 egalisatielagen en (dek)vloeren van de woning en 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

In appartement gelijkvloers werd enkel in de badkamer en toilet 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:  
Zie artikel B1.2 Bovenbouw, deel draagvloeren

Vloer kelder:

- vloerafwerking: geen verdere afwerking vereist

Vloer gelijkvloerse verdieping:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2 cm
- enkel toilet en badkamer appartement gelijkvloers werden voorzien van een keramische vloertegel.

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm

De randisolatie werd plaatselijk reeds afgesneden. Deze mag niet weggenomen worden.



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 akoestische onderbreking van de vloer gegarandeerd.

De keuze van de vloerafwerking is beperkt: een hoogte van 20mm werd voorzien voor volledige afwerking.

Er werden in de vloeren (chape) uitzetvoegen voorzien. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij keuze en plaatsing van de vloerafwerking.

#### Belangrijk:

Voor het plaatsen van de vloerafwerking en/of vloeropbouw dienen de waterkeringslabben (EPDM) 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, zoniet bestaat er risico op 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 moet eerst nagekeken worden op de plannen of er leidingen onder de positie van de wanden lopen.

Bij houten vloeren kan het profiel geschroefd worden, al bestaat het risico bij te lange schroeven dat de plaat geperforeerd wordt en ze zichtbaar worden tegen het plafond.

### **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 deuren 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 de woning/ het appartement te garanderen.

Ook indien nieuwe binnendeuren geplaatst worden, moet met het bovenstaande rekening gehouden 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. Er dient gekozen te worden voor een dampkap met recirculatiefilter.

## B.2.8 Binnenschilderwerk

Alvorens de schilderwerken aan te vangen dient de pleister geschuurd, ontstoft, 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

Er werden 3 types plafonds toegepast:

1. zichtbeton  
De plafonds zijn in zichtbeton en hoeven in principe niet verder afgewerkt te worden.
2. Houten roostering  
De plafonds bestaan uit een houten roostering in het zicht. Deze werd afgewerkt met multiplexplaten in het zicht.
3. Verlaagde plafonds  
Alle plafonds waar geen zichtbeton of houten roostering in het zicht werd toegepast. Ingeval er nog verlaagde plafonds geplaatst worden door de koper, dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de bouwcode.

## B.2.10 Trappen

Alle trappen werden uitgevoerd met prefab beton.

Alle balustrades en borstweringen zijn uitgevoerd in gelakt metaal. In appartement 001 moet nog een borstwering voorzien worden ter hoogte tussen leefruimte en keuken.





## B.3 NUTSVOORZIENINGEN

Er werden nieuwe aansluitingen voor water, gas en elektriciteit geplaatst.

**a. Elektriciteit:**

- i. woning: 1 dubbeltariefmeter in bureau ruimte
- ii. appartementen: 1 dubbeltariefmeter/eenheid in de kelder
- iii. Gemeenschappelijke delen: 1 enkeltariefmeter in de kelder

**b. Aardgas:**

- i. woning: 1 meter in bureau ruimte
- ii. appartementen: 1 meter/eenheid in de kelder

**c. Water:**

- i. Woning: 1 meter in de bureau ruimte
- ii. per appartement: 1 meter in de kelder

Voor het gelijkvloerse appartement werd een volwaardige keuring ontvangen. Voor de overige wooneenheden werd een tijdelijke eentapskraan-wateraansluiting voorzien. Deze is gedurende 2 jaar geldig, en verlengbaar voor maximaal één jaar. Na de plaatsing van de keuken en desgevallend de sanitaire toestellen dient een definitieve aansluiting gerealiseerd te worden en een definitieve keuring, incl. het ontzegelen van de afsluitkraan, aangevraagd te worden door de koper.

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.

Woning LBS 223

Elektriciteit	eancode:	541448860017780203
	Meternummer:	
Gas	eancode:	541448860019033475
	meternummer:	
Water	meternummer:	

Appartement LBS 225 001

Elektriciteit	eancode:	541448860017780111
	Meternummer:	
Gas	eancode:	541448860017780142
	meternummer:	
Water	meternummer:	484496

Appartement LBS 225 101

Elektriciteit	eancode:	541448860017780128
	Meternummer:	
Gas	eancode:	541448860017780104



Water meternummer:  
meternummer: 484497

#### Appartement LBS 225 201

Elektriciteit eancode: 541448860017780166  
Meternummer:  
Gas eancode: 541448860017780159  
meternummer:  
Water meternummer: 484508

#### Algemene delen

Elektriciteit eancode: 541448860017780135  
Meternummer:

## B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

### B.4.1 Sanitair

Enkel in appartement gelijkvloers werden sanitaire toestellen geïnstalleerd. In de overige units werden de leidingen onafgewerkt geplaatst en zorgt de koper voor verdere afwerking en toestellen.

De collectoren voor warm- en koud water zijn terug te vinden in de bergingen.

De nutsvoorzieningen voor de keuken, de aan- en afvoerleidingen, werden reeds tot in de keuken klaargelegd.

De aansluiting voor wasmachine- en droogkast bevindt zich in de berging van elke woonst.

Er is een buitenkraan aanwezig aan de private buitenruimte van de woning LBS 223.

### 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.





Het onderhoud van een cv-ketel is een verplichting, zowel voor particulieren als bedrijven. Centrale stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) moeten tweejaarlijks een onderhoudsbeurt krijgen.

De CV-ketel bevindt zich:

- In de berging van elk appartement
- In de berging op de verdieping van de woning

### B.4.3 Ventilatie en klimatisatie

#### Optie 2: Ventilatiesysteem D

De woning/het appartement is voorzien van een individueel **ventilatiesysteem type D**. 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/ spleten onder de deurbladen. 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 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 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.

Controleren en reinigen om het half jaar.

De ventilatie-unit bevindt zich in de berging van elke wooneenheid. Deze unit is te bedienen door middel van een driestandenschakelaar. Het systeem mag niet uitgeschakeld worden, tenzij werken gepland worden die veel stof veroorzaken, waardoor de kanalen en roosters vervuild en verstopt kunnen 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.



### 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. De filters dienen steeds op dezelfde manier terug in de unit geplaatst te worden.

Het is aan te raden na het afwerken van de woning/ het appartement (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**

Er werd en enkel in de gemeenschappelijke delen lichtarmaturen geplaatst. In appartement 001 (gelijkvloers) werd een armatuur voorzien in de badkamer.

De technische fiches ervan zijn terug te vinden in het postinterventiedossier. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

Meerdere lichtpunten in de casco woningen zijn voorzien van een voorlopige socket + halogeenlamp.

In de gemeenschappelijke traphal werden voor de noodverlichting armaturen voorzien op elke verdieping. Deze functie dient ten allen tijde gewaarborgd te blijven.





## 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 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 een maatschappij van zijn keuze.

### Optie 1: Telenet:

De kabel werd binnen gebracht in elke berging. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Telenet de installatie verder afwerken.

### Optie 2: Proximus:

De koper dient contact op te nemen met Proximus voor afspraken, er werd geen basisvoorziening binnengebracht.

## B.5.4 Lift

Niet van toepassing

## B.5.5 PV panelen

Er werd een wachtbuis vanaf elke wooneenheid naar het dak voorzien. De start van deze flexibele buis bevindt zich in de berging, boven het zekeringbord, waar de omvormer geplaatst wordt. Op het dak komen de wachtbuizen uit de schacht via een zwanenhals. Op het verkoopplan staat de mogelijke verdeling/plaatsing van de zonnepanelen aangeduid, waarbij:

- panelen 1 t.e.m. 4 voor de woning zijn
- panelen 5 t.e.m. 8 voor appartement 001 zijn
- panelen 9 t.e.m. 12 voor appartement 101 zijn
- panelen 13 t.e.m. 16 voor appartement 201 zijn

er moet rekening gehouden worden met de maximale belasting op het dak volgens de stabiliteitsplannen.

## B.6 OMGEVINGSWERKEN

### B.6.1 Buitenaanleg

#### verhardingen

De gemeenschappelijke buitenruimtes werden voorzien van

- waterdoorlatende betontegels
- grasdals: het gras zal regelmatig onderhoud moeten krijgen. Dit is ten laste van de VME.



### tuin woning

De tuin van de woning werd aangelegd met gras. De tuin moet regelmatig door de koper onderhouden worden.

## B.6.2 Buitenconstructies

Er werd door AG VESPA een afsluitbare fietsenberging voorzien, conform de bouwvergunning. De sleutels worden overhandigd aan de koper bij het ondertekenen van de akte.

## B.7 ONDERHOUD

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

- CV-ketel (tweejaarlijks)
- Brandblussers (jaarlijks)
- Noodverlichting (jaarlijks)
- Rookkoepel (jaarlijks)

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

- anti-graffiti van de gevel
- ventilatiesysteem
- groendaken
- groenaanleg, snoeien, geleiden, onkruid uitdoen, houtdek reinigen, gravel reinigen en eventueel aanvullen...
- onderhoud van de goten en regenafvoerbuizen
- schilderen van het buitenschrijnwerk (na enkele jaren, varieert naargelang de oriëntatie)
- ...

