

BROCHURE PROJECTINFORMATIE RESIDENTIE “MADEIRA”

PROJECT P000843
ADRES Lange Beeldekensstraat 76 – Greinstraat 30
2060 Antwerpen

Inhoud

A.	ALGEMEEN	4
A.1	ALGEMENE INFO	4
A.1.0	Semi-casco	4
A.1.2	Voorlopige en definitieve oplevering	4
A.1.3	Postinterventiedossier	5
A.2.	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	5
A.2.1	Stedenbouwkundige vergunning	5
A.3	PLANNEN	6
A.4	BRANDVEILIGHEID	6
A.5	VEILIGHEIDSCOORDINATIE	7
A.6	EPB-REGELGEVING	8
A.7	AKOESTIEK	8
A.8	STABILITEIT	8
A.9	ARCHITECT	9
A.10	SCHADE	9
A.11	MEDE-EIGENDOM	9
A.12	AANSPRAKELIJKHEID	9
B.	TECHNISCHE BESCHRIJVING	10
B.1	RUWBOUW	10
B.1.1	Onderbouw	10
B.1.2	Bovenbouw	11
B.1.3	Daken	12
B.1.4	Gevelsluiting	12
B.2	AFWERKING	14
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	15
B.2.8	Binnenschilderwerk	16
B.2.9	Plafonds	16
B.2.10	Trappen	16

B.3 NUTSVOORZIENINGEN	16
B.4 TECHNIEKEN/ FLUIDA	18
B.4.1 Sanitair	18
B.4.2 Verwarmingsinstallatie	18
B.4.3 Ventilatie en klimatisatie	19
B.5 TECHNIEKEN/ ELEKTRO	21
B.5.1 Lichtarmaturen	21
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	22
B.6.1 Buitenverharding	22
B.6.2 Buitenconstructies	22
B.7 ONDERHOUD	22



A. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

A.1.0 Semi-casco

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 badkamers. 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.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering had plaats op 18/06/2024. 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.

Gebreken of problemen dienen zo snel mogelijk en voorafgaand aan de opleveringsdatum gemeld te worden gedurende deze waarborgperiode.



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 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?

Het postinterventiedossier is als het ware het handboek van een gebouw. 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.

A.2. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning

AG Vespa heeft op **22 maart 2019** een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van 2 nieuwe volumes met 7 appartementen (dossiernummer: OMV_2018145752). De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de 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 asbuil plannen van 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 asbuil 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 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;
- er werd een brandcentrale geplaatst in het meterlokaal.

Vluchtwegen:

Volgende vluchtwegen zijn voorzien zoals aangegeven op de plannen.

Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- elke wooneenheid is een apart compartiment;
- de technische schacht is een apart compartiment;
- de afvalberging en het meterlokaal vormen elks een compartiment.



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

Brandbestrijding:

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

Brandmeldinstallatie:

In het meterlokaal bevindt zich een brandmeldinstallatie.

De rookmelders/handbrandmelders zijn hierop aangesloten. In geval van brand kan de centrale een gepaste reactie voorzien zoals het activeren van de ontruimings sirenes.

De brandcentrale is uitgerust met een noodbatterij, die ca. om de 3 jaar vervangen moet worden.

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

Rookluiken:

Er zijn geen rookluiken aangezien de trap zich in de buitenomgeving bevindt.

Rookmelders:

In het appartement werden de rookmelders nog niet geplaatst, deze werden afgeleverd per woning. De koper dient dit nog te plaatsen.

Bij de verdere afwerking van 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/ de rookmelders zijn aangesloten om de brandmeldinstallatie.

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.

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,...)

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 studie bureau EA+. Het aangifteformulier en het EPC bevinden zich in het postinterventiedossier (PID).

A.7 AKOESTIEK

Er werd 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;
- akoestische raamroosters;
- akoestische onderbrekingen dmv rubbers;
- om de overdracht van contactgeluid te beperken werden de dekvloeren zwevend uitgevoerd.

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.

De koper verklaart te weten dat er ondanks de door de verkoper genomen maatregelen, geluidsoverdracht kan zijn tussen de appartementen. De koper dient bij de verdere afwerking van 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 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 gemeenschappelijke tuin is er een regenwaterput met een inhoud van 5.000 liter. Het deksel van deze put en de pomp bevinden zich in het verharde pad.

Dit water wordt gerecupereerd voor een buitenkraan, die zich bevindt in de afvalberging. Dit water dient enkel om te poetsen en het bewateren van de tuin. Dit water is **niet drinkbaar**.

Voor de regenwaterput bevindt zich een zelfreinigende cycloonfilter, 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. We adviseren om een bacteriecultuur voor septische putten door de toiletten te spoelen zodat een vlotte aangroei van bacteriën wordt bekomen. Snel ingrijpen bij slecht doorlopen van de leidingen is aan de orde.

De septische put bevindt zich in de gemeenschappelijke doorgang en het deksel hiervan bevindt zich aan de inkom van de Lange Beeldekensstraat 76.

Pompput

Er is geen pompput voorzien.

Kelderverluchting

Niet van toepassing.

Kelderdichting

Niet van toepassing.

B.1.2 Bovenbouw

Muren

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

- gevelpleister;
- isolatie minerale wol;
- draagstructuur CLT.

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

- luchtspouw;
- akoestische isolatie;
- draagstructuur CLT.

Rook- en verluchtungskanalen/ verluchting

stelsel D

De aan- en afvoerkanalen van ventilatiesysteem D bevinden zich:

- afvoerkanaal: mondt uit bovendaks;
- aanvoerkanalen: monden uit bovendaks bij de appartementen aan de Lange Beeldekensstraat, in de achtergevel bij de appartementen aan de Greinstraat.

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er wordt geadviseerd om een dampkap met recirculatie te installeren.

Draagvloeren

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

Vloer gelijkvloers niveau:

- betonplaat;
- vloerisolatie PUR;
- zandcementdekvloer.

Vloer verdiepingen:

- draagvloer CLT;
- veerregels (strook mdf, veerblokje, strook mdf) met tussenliggende minerale wol isolatie;
- OSB plaats;
- Dubbele beplating gipsvezelplaat.

B.1.3 Daken

Dakopbouw

De platte daken zijn als volgt opgebouwd:

- draagvloer CLT;
- hellingslaag;
- damp scherm;
- isolatie PIR;
- dakdichting;
- groendak.

Toegang tot het dak

Het dak is toegankelijk via een luik in de traphal. 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 en persoonlijke beschermingsmiddelen voor mensen die daken betreden.

Er zijn wel ankerpunten en een leeflijn voorzien.

Dakwaterafvoer

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

Groendak

Het groendak dient onderhouden te worden volgens de voorschriften van de fabrikant. De contactgegevens zullen terug te vinden zijn in het PID. 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 dient hier en daar nog bijgezaaid te worden.

B.1.4 Gevelsluiting

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium.

De ramen hebben allen een borstwering conform de wetgeving veiligheid en/of een raamkruk met slot (kip voor draai).

Kleuren buitenschrijnwerk

Gelijkvloers:

- vaste delen: wit;
- opengaande delen: zwart.

Verdiepingen:

- vaste delen: wit;
- opengaande delen: zwart.

Reiniging ramen

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

Sleutels

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

Poorten

De algemene toegangspoort aan de Lange Beeldekensstraat 76 is van buiten te openen met een sleutel. Van binnenuit kan de poort met een sleutel en elektrisch via de parlofooninstallatie ontgrendeld worden en via een drukknop op de wand, gesitueerd thv het tellerlokaal.

Gevelrenovaties

Niet van toepassing.

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

B.2.2 Binnenvloerafwerking

In de appartementen werd nergens een definitieve vloerafwerking aangebracht. 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.

De vloeren werden als volgt opgebouwd steeds van boven naar onder:

Vloer gelijkvloerse verdieping:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 20 mm.

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien - dikte ca. 20 mm.

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. Er dient rekening gehouden te worden met de flexibele ondergrond van de zwevende vloer op de verende vloerregels.

Belangrijk:

Voor het plaatsen van de vloerafwerking en/ of vloeropbouw dienen de waterkeringslabben 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 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 deze zichtbaar kunnen zijn 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 deurkaders van de binnendeuren en de deurbladen zijn bedoeld om te schilderen. Onder de binnendeuren moet na afwerking van de vloeren 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 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. Bij het bepalen van de positie van de keukenkraan dient rekening gehouden te worden met de zwaai van het raam boven het keukenblad.

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

De plafonds zijn in CLT en hoeven in principe niet verder afgewerkt te worden. De plafonds zijn eventueel mogelijks nog op te schuren en te oliën.

B.2.10 Trappen

De traptreden van het duplex appartement zijn uitgevoerd in hout. De koper dient de constructie zelf nog af te schuren en af te werken met een vernislaag.

De traptreden van de gemeenschappelijke delen zijn uitgevoerd in een staalconstructie bekleed met hout.

De trapleuning is uitgevoerd in gelakt staal.

B.3 NUTSVOORZIENINGEN

Er werden nieuwe aansluitingen voor water en elektriciteit geplaatst. De tellers bevinden zich in het meterlokaal.

Er werd voor elk appartement een tijdelijke eentapskraan-wateraanleiding 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.

a. Elektriciteit:

- i. per appartement: 1 dubbeltariefmeter;

- ii. gemeenschappelijke delen: 1 enkeltariefmeter.
- b. Water:**
- i. per appartement: 1 meter;
- ii. gemeenschappelijke delen: 1 meter.

De leveringscontracten op naam van AG Vespa worden bij het ondertekenen van de akte overgedragen aan de koper. De koper kan dan eventueel een andere leverancier kiezen. De meters voor de algemene delen zullen worden overgedragen aan de VME/syndicus.

Algemene delen :

Elektriciteit eancode: 541448860020682020
meternummer: 1SAG3105094858

Water meternummer: 839269

Appartement 1 – Greinstraat 30 :

Elektriciteit eancode: 541448860021362051
meternummer: 1SAG1105307785

Water meternummer: 839275

Appartement 2 – Lange Beeldekensstraat 76, bus 001:

Elektriciteit eancode: 541448860020681993
meternummer: 1SAG1105307118

Water meternummer: 839265

Appartement 3 – Lange Beeldekensstraat 76, bus 101:

Elektriciteit eancode: 541448860020682037
meternummer: 1SAG1105114422

Water meternummer: 839379

Appartement 4 – Lange Beeldekensstraat 76, bus 202:

Elektriciteit eancode: 541448860020682051
meternummer: 1SAG1105307738

Water meternummer: 839263

Appartement 5 – Lange Beeldekensstraat 76, bus 201:

Elektriciteit eancode: 541448860020682044
meternummer: 1SAG1105114512

Water meternummer: 839242

Appartement 6 – Lange Beeldekensstraat 76, bus 302:

Elektriciteit eancode: 541448860020682006
meternummer: 1SAG1105307778
Water meternummer: 839238

Appartement 7 – Lange Beeldekensstraat 76, bus 301:

Elektriciteit eancode: 541448860020682013
meternummer: 1SAG1105307080
Water meternummer: 839381

B.4 TECHNIEKEN/ FLUIDA

B.4.1 Sanitair

De collectoren voor warm en koud water zijn terug te vinden in de de technische berging van het appartement.

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 keuken.

Er is een buitenkraan aanwezig. Indien de kraan een week of langer niet gebruikt wordt, moet deze bij een volgende gebruik eerst 5 minuten doorlopen. Dit om besmetting met de legionellabacterie te vermijden.

B.4.2 Verwarmingsinstallatie

De woning is voorzien van een lucht-water warmtepomp. Een warmtepomp verbruikt geen fossiele brandstoffen, enkel een elektriciteitsaansluiting is vereist.

- **Lucht-water:**

Via een buiten-unit wordt lucht aangezogen en geabsorbeerd dmv een koelmiddel, dat door de pomp gecomprimeerd wordt om zo warmte te produceren. Deze warmte wordt overgezet op het water van het verwarmingssysteem. Doordat de temperatuur van het vorstvrije koelmiddel veel kouder is dan de omgevingstemperatuur, werkt dit systeem ook op koudere dagen.

De warmtepomp is voorzien van een boiler, zodat zowel sanitair warm water als de vloerverwarming aangestuurd worden via het systeem.

De gebruiksaanwijzing van de warmtepomp is terug te vinden in het postinterventiedossier. De voeding van de warmtepomp wordt voorzien dmv de zonnepanelen. In donkere en bewolkte perioden wordt overgeschakeld op elektriciteit van het net.

Het is aan te raden jaarlijks een onderhoudsbeurt door een ervaren vakman te voorzien.

B.4.3 Ventilatie en klimatisatie

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 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 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.

Controleren en reinigen om het half jaar.

De ventilatie-unit bevindt zich in de technische berging in het appartement. Deze unit is te bedienen door middel van een driestandenschakelaar. Het systeem mag nooit uitgeschakeld worden. Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in het appartement en de constructie. Enkel tijdens schilderwerken of werken waar veel stof aan te pas komt (schuren,...) is het aan te raden om het systeem tijdelijk uit te schakelen om te vermijden dat stof in de ventilatiekanalen wordt gezogen.

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 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 een lichtarmatuur geplaatst ter hoogte van de terrassen. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

B.5.2 Bel en parlofonie

U vindt de technische fiche en gebruiksaanwijzing in het postinterventiedossier.

B.5.3 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie

AG Vespa heeft 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.

Proximus:

De kabel werd binnengebracht in het meterlokaal. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Proximus de installatie verder afwerken.

B.5.4 Lift

De technische fiche van de lift en het keuringsverslag van de lift is terug te vinden in het PID. Voor de lift dient een onderhoudscontract te worden afgesloten door de mede-eigenaars.

B.5.5 PV panelen

Op de daken staan zonnepanelen. Deze panelen zijn geïnstalleerd voor stroomgebruik in elk appartement.

In het technisch lokaal staat de omvormer van de PV panelen.

De gebruiksaanwijzing van de zonnepanelen en omvormer zijn terug te vinden in het postinterventiedossier.

B.6 OMGEVINGSWERKEN

B.6.1 Buitenverharding

De gemeenschappelijke buitenruimtes werden voorzien van groen en pad van uitgewassen beton.

B.6.2 Buitenconstructies

Er werd door AG Vespa in de tuin een overdekte fietsenberging voorzien, conform de bouwvergunning.

B.7 ONDERHOUD

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

- brandmeldinstallatie (tweejaarlijks)
 - Indien er gekozen wordt om te werken met een doormeldkamer is een tweejaarlijkse controle verplicht
 - Indien er gekozen wordt om te werken met een telefoonlijst, dan is een tweejaarlijkse controle niet verplicht, maar wel aan te raden.
- Lift

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

- brandhaspels & brandblussers
- brandcentrale
- noodverlichting
- ventilatiesysteem
- warmtepomp
- groendaken
- groenaanleg, snoeien, geleiden, onkruid uitdoen, houtdek reinigen, betonverharding reinigen en eventueel aanvullen...
- ...