

ERFPACHTOVEREENKOMST

Gravinstraat 35 - 101, 2140

Borgerhout

TUSSEN

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG Vespa”, ondernemingsnummer BE0267.402.086 met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25.

Opggericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen.

Hier vertegenwoordigd door haar directiecomité gemachtigd tot aanvaarding van de bieding bij besluit van de raad van bestuur van AG Vespa van 28 oktober 2022.

hierna genoemd “**AG Vespa**”

EN

.....
.....
.....
.....
.....

hierna genoemd “**de erfpachter**”

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Artikel 1. Voorwerp

1.1 Het goed

AG Vespa verleent een recht van erfpacht aan de erfpachter, die aanvaardt, op een appartement, gelegen te **2140 Borgerhout, Gravinstraat 35** op het kadaster gekend onder Antwerpen 25^{ste} afdeling, sectie A, nummer 111S19, gereserveerd perceelnummer **P0006**.

Het appartement strekt zich uit over de eerste verdieping en omvat:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

- Inkomhal, berging, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 211/2.500sten (tweehonderdelf/tweeduizend vijf honderdsten in de gemene delen, waaronder de grond.

Het appartement maakt deel uit van een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35/Gijselsstraat 162/168, gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder A111D14P0000.

Voorheen en thans ten kadaster gekend:

I.deels als bouwgrond gelegen aan de Gravinstraat, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummers 111/D/14, 111/L/12 en 111/M/17 voor een oppervlakte van tweehonderd vijftig vierkante meter (225 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummers 0111D14P0000, 0111L12P0000 en 0111M17P0000 voor eenzelfde gezamenlijke oppervlakte.

II. deels als grond gelegen te Antwerpen-Borgerhout aan de Turnhoutsebaan volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte volgens meting in titel van driehonderd zeventig vierkante meter vierenvijftig vierkante centimeter en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte van driehonderd achtentachtig vierkante meter (388 m²);

III.deels als woonhuis gelegen te Antwerpen-Borgerhout, Gijselsstraat 166, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14 met een oppervlakte van tweeënvijftig vierkante meter (52 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14P0000 voor eenzelfde grootte.

IV. deels als woonhuis te Antwerpen-Borgerhout, Gijzelstraat 168, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111M/15 met een oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter (62 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111M15P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Dit gebouwencomplex is gekend als de residentie Tirantas, zoals deze beschreven werd in de akte houdende de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Ellen Verhaert, notaris te Antwerpen, op 29 oktober 2021.

Hierna genoemd "**het goed**".

De erfpachter verklaart het Goed te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom de huidige staat van het Goed te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

Het recht van erfpacht is onderworpen aan de wettelijke bepalingen inzake erfpacht, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door deze overeenkomst. Bepalingen in deze overeenkomst die in strijd zijn met dwingende wetsbepalingen, worden voor niet-geschreven gehouden, maar tasten de geldigheid van de overige bepalingen van de onderhavige overeenkomst niet aan. In dat geval worden zij uitgelegd op een wijze die de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen het dichtst benadert.

1.2 Ingenottreding

Het goed is vrij van huur of enig ander gebruiksrecht. Het goed wordt vanaf het verlijden van de authentieke akte ter beschikking gesteld van de erfpachter.

1.3 Staat

Het in erfpacht gegeven goed wordt ter beschikking gesteld van de erfpachter in de toestand waarin het zich bevond bij de initiële overeenkomst tussen partijen, zonder enige verplichting tot vrijwaring vanwege AG Vespa.

De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het Goed wordt niet gegarandeerd door AG Vespa. Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de vergoeding niet, ook al is dat verschil 5% meer of minder voor de erfpachter. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

De erfpachter zal geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of vermindering van de erfpachtvergoeding wegens gebreken in de ondergrond, de grond of de bestaande opgerichte constructies. De erfpachter zal evenmin recht hebben op een vergoeding wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding van de aangrenzende eigenaars, noch wegens gebrek aan toegang.

AG Vespa verklaart dat het eigendom stilzwijgend werd opgeleverd op 6 juli 2021.

Samen met het erfpachtrecht draagt AG Vespa aan de erfpachter, de aan het eigendom verbonden kwalitatieve rechten en garanties over die hij zelf van zijn aannemers, ontwerpers en leveranciers heeft gekregen of die hem op basis van wettelijke bepalingen verschuldigd zijn, met de beperkingen die daaraan verbonden zijn, onder meer wat de termijn ervan betreft. Dit houdt onder meer in dat voor de aansprakelijkheidsvorderingen op grond van verborgen gebreken en op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek de erfpachter zich rechtstreeks tot de aannemer en architect dient te richten. AG Vespa behoudt zich onbeperkt het recht voor om voormelde rechten en garanties zelf in eigen naam dan wel voor rekening van de erfpachter uit te oefenen tegen de aannemer, architect en/of ingenieur zonder dat hierdoor de rechten van de erfpachter worden geschaad. Wat betreft het treffen van ambtshalve maatregelen en het afroepen van de borgtocht van de aannemers, ontwerpers en leveranciers, wordt gepreciseerd dat enkel AG Vespa, met uitsluiting van de erfpachter, daartoe gerechtigd is.

Verborgen gebreken dienen door de erfpachter, op straffe van verval, per aangetekende brief aan AG Vespa te worden gemeld binnen de drie (3) maanden nadat het verborgen gebrek werd of kon worden ontdekt.

De erfpachter verklaart te weten dat AG Vespa alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen. Dit garandeert echter niet dat de akoestische norm effectief werd geleverd. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.

1.4 Mede-eigendom

Statuten van het gebouw

De akte betreffende de statuten van het gebouw (de basisakte en het reglement van mede-eigendom) werd opgemaakt door notaris Ellen Verhaert te Antwerpen op 29 oktober 2021, en maakt één geheel uit met de erfpachtakte om samen als authentieke akte te gelden.

De erfpachter verklaart:

- kennis te hebben van akte betreffende de statuten van het gebouw en verklaart er een kopie van ontvangen te hebben;
- te weten dat hij in alle rechten en plichten van voormelde akte in de plaats gesteld wordt;
- dat hij door het enkele feit erfpachter te zijn van een kavel in voormeld gebouw, van rechtswege deel zal uitmaken van de Vereniging van Mede-eigenaars.

De erfpachter is gehouden:

- alle bepalingen en alle eventuele wijzigingen van de statuten na te leven;
- zich te houden aan alle geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Verdeling gemeenschappelijke kosten - Syndicus van het gebouw

De syndicus van het gebouw is: JURIMMO BV, met adres te Mechelsesteenweg 34 bus 201 te 2018 Antwerpen.

De erfpachter verklaart de inlichtingen en documenten – zoals bedoeld in artikel 577-11§1 en §2 uitgaande van de syndicus ontvangen te hebben.

De erfpachter erkent deze inlichtingen en documenten te hebben ontvangen en verklaart een kopie van het antwoord van de syndicus te hebben ontvangen.

AG Vespa geeft volmacht aan de erfpachter om vanaf heden de algemene vergaderingen der mede-eigenaars bij te wonen en namens hem te beslissen.

1.5 Plaatsbeschrijving

Vooraleer het goed door de erfpachter in erfpacht wordt genomen, zullen de erfpachter en AG Vespa samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken of laten opmaken door een door hen aangestelde deskundige op gemeenschappelijke kosten. Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van de onderhavige overeenkomst.

De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de erfpachter.

Bij de beëindiging van de erfpacht door het lichten van de aankoopoptie door de erfpachter maken de partijen geen omstandige plaatsbeschrijving op.

Bij iedere andere beëindiging van de erfpacht, maken de partijen bij de teruggave van het goed wel een omstandige plaatsbeschrijving op of laten zij deze opmaken door een door hen aangestelde deskundige op gemeenschappelijke kosten. De erfpachter is bij het verstrijken van deze overeenkomst verplicht om het goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de erfpacht rekening houdend met de door de erfpachter met toestemming van de erfverpachter uitgevoerde werken en rekening houdend met overmacht en normale sleet.

De plaatsbeschrijving op het einde van deze erfpacht, moet ten laatste worden opgesteld tijdens de laatste week van de duurtijd van onderhavige erfpacht.

Mogelijke op het einde van de periode van de erfpacht vastgestelde schade valt ten laste van de erfpachter.

De erfpachter is verantwoordelijk voor alle beschadigingen die te wijten zijn aan zijn daad of zijn nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de erfpachter wettelijk verantwoordelijk is.

In geval de herstelwerken van aard zijn dat het Goed niet beschikbaar is, zal de erfpachter buiten de kosten van de herstelwerken een vergoeding verschuldigd zijn voor de onbeschikbaarheid van het Goed. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de marktconforme vergoeding die door de erfpachter zou zijn verschuldigd tijdens de duur van de onbeschikbaarheid.

De erfpachter verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijving, eventueel voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan AG Vespa of, indien een deskundige aangesteld werd, aan de deskundige terug te sturen binnen 10 werkdagen na ontvangst. Bij gebrek hieraan, wordt vermoed dat de erfpachter volledig akkoord gaat met de plaatsbeschrijving, die hierdoor een tegensprekelijk karakter ten aanzien van AG Vespa krijgt.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te stellen deskundige, kiest elke partij een deskundige, die op hun beurt in onderling overleg een derde deskundige aanstellen. De deskundigen vormen een college. Indien nodig kan de meest gereede partij zich tot de rechter wenden.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Bij het afsluiten van de nutsvoorzieningen is steeds het akkoord nodig van AG Vespa, die zijn akkoord niet onredelijk zal weigeren.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. AG Vespa kan alleen kwijting geven als de erfpachter heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspruitend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden

Het Goed wordt in erfpacht gegeven met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenschappen waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De erfpachter moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

AG Vespa verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van deze opgenomen in de voormelde basisakte van 29 oktober 2021 met betrekking tot het gebouwencomplex, waarvan de erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen.

De erfpachter treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van AG Vespa voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn. AG Vespa is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

Artikel 3. Bestemming - bewoningsverplichting

Een andere bestemming dan "eengezinswoning" wordt uitgesloten. Enkel natuurlijke personen kunnen het eigendom in erfpacht nemen.

De erfpachter is verplicht binnen 6 maanden na het verlijden van de authentieke akte het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimum 5 jaar te blijven wonen. Het is de erfpachter verboden het erfpachtrecht tijdens deze periode over te dragen of zich van het bezit- of genotsrecht te ontdoen in voordeel van derden bijvoorbeeld door verhuur. Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa.

De erfpachter erkent dat hij gedurende de erfpachtperiode zijn erfpachtrecht, enkel kan hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening voor de vergoeding van de constructies. Bijgevolg is het de erfpachter verboden het eigendom zelf te verpanden, te belenen, tot waarborg geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven.

De in dit artikel opgenomen verplichtingen zijn essentiële voorwaarden zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de kandidaat-erfpachter en al zijn rechtsopvolgers. Bij niet naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 15 van toepassing.

Artikel 4: Duur van de erfpacht

Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van **vijftien (15) jaar**. Het recht van erfpacht, met de hieraan verbonden aankoopoptie, gaat in vanaf het verlijden van de authentieke akte en eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de 15-jarige termijn, zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

Het goed is niet verhuurd of verpacht op heden. De erfpachter bekommt het genot en aldus ook het risico van het goed door de vrije beschikking vanaf het verlijden van de authentieke akte. De sleutels van het goed worden aan de erfpachter overhandigd bij het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 5: Aankoopoptie

De erfpachter heeft de mogelijkheid om vanaf het verlijden van de erfpachtake de aankoopoptie te lichten door een verzoek te richten aan AG Vespa om over te gaan tot de aankoop van het grondaandeel verbonden aan de constructies en aldus in onderling overleg een einde te maken aan de erfpacht. De aankoop gebeurt tegen de grondwaarde die voor het betreffende grondaandeel werd vastgesteld, jaarlijks vermeerderd met 2,50%.

De aankoopoptie gaat samen met het erfpachtrecht teniet. Indien de erfpachter de aankoopoptie niet heeft gelicht, komen op het einde van de erfpachtermijn de constructies kosteloos terug naar AG Vespa.

Artikel 6. Financiële verplichtingen

6.1. Vergoeding en betaling

De erfpachtvergoeding bestaat uit:

- 1) een éénmalige vergoeding van honderd vijftig duizend vijfhonderd euro (€ 150.500,00), exclusief de daarop verschuldigde btw te betalen als volgt:
 - a) een voorschot van tien procent, berekend op de éénmalige vergoeding, door betaling via overschrijving op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa uiterlijk binnen de week vanaf heden. De intresten op dit voorschot komen AG Vespa toe;
 - b) het saldo van de éénmalige vergoeding bij het verlijden van de authentieke akte met gelden die afkomstig zijn van
- 2) een jaarlijkse vergoeding van duizend tweehonderd negentig euro (€ 1.290,00), exclusief btw/registratierechten, zijnde een jaarlijks te betalen canon van 2% op de waarde die voor het betreffende grondaandeel werd vastgesteld. De jaarlijkse vergoeding is telkens betaalbaar vóór het begin van elk jaar door overschrijving op bankrekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa. De eerste betaling van de jaarlijkse vergoeding is verschuldigd bij het verlijden van de authentieke akte.

6.2. Indexering

AG Vespa kan volgende vergoedingen eenmaal per jaar aanpassen op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst:

- a) Jaarlijkse vergoeding

De jaarlijkse vergoeding wordt aangepast volgens de wettelijke formule:

$$\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer} = \text{nieuwe vergoeding}$$

aanvangsindexcijfer

De basisvergoeding betreft voormelde jaarlijkse vergoeding.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de authentieke akte. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde basisvergoeding.

b) Grondwaarde

De vastgestelde grondwaarde van het grondaandeel bedraagt **64.500,00 euro**. De grondwaarde wordt jaarlijks vermeerderd met 2,50 %.

6.3. Waarborg

Er dient door de erfpachter geen waarborg gesteld te worden.

6.4. Belastingen, lasten en kosten

De onroerende voorheffing valt ten laste van de erfpachter vanaf het verlijden van de authentieke akte en wordt pro rata verrekend.

6.5. Nutsvoorzieningen

Het privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon- en internetaansluiting en andere nutsvoorzieningen, met inbegrip van de kosten van huur, plaatsing, afsluiting of vervanging van de meters en eventuele kosten voor opname van de tellerstand zijn ten laste van de erfpachter.

Het energieverbruik wordt rechtstreeks door de nutsmaatschappijen aan de erfpachter gefactureerd.

Uiterlijk op het moment dat de erfpachter het genot van het Goed verkrijgt, moeten de meterstanden opgenomen en doorgegeven worden aan de nutsmaatschappijen.

Indien rechtstreekse facturatie door de maatschappijen onmogelijk is, zal AG Vespa deze kosten doorrekenen aan de erfpachter.

De erfpachter zal AG Vespa vergoeden voor elk nadeel dat voor AG Vespa zal ontstaan uit de vertraging te wijten aan de erfpachter bij het betalen van de door de erfpachter te dragen kosten.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal de erfpachter van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, een intrest, gelijk aan de wettelijke intrest, verschuldigd zijn.

AG Vespa behoudt zich het recht voor om bij ontstentenis van betaling, in samenspraak met de betrokken energieleverancier, maatregelen te nemen of de levering van energie te staken.

6.6. Kosten plaatsbeschrijving

Het aandeel van de erfpachter in de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving bedraagt 50%.

6.7. Aandeel in de statuten

Deze erfpacht betreft een eerste "overdracht" in het kader van een mede-eigendom. Bijgevolg is de opmaak van statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom) noodzakelijk. De erfpachter draagt bij in de kosten voor de opmaak van de statuten van het gebouw. Zijn aandeel hierin bedraagt driehonderd twintig euro (320,00 euro) inclusief btw.

Deze kosten worden hetzij door de notaris hetzij door AG Vespa aan de erfpachter gefactureerd.

6.8. Sancties bij laattijdige betaling

Bij het overschrijden van gelijk welk bedrag dat de erfpachter verschuldigd is op grond van deze overeenkomst, is hij van rechtswege, zonder een ingebrekestelling, verwijlntresten verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procent (2%) vanaf de vervaldag tot op de dag van volledige betaling.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan eventuele andere rechten die AG Vespa zou kunnen laten gelden op grond van deze overeenkomst of van de wet.

Artikel 7. Onderhoud en herstellingen – uitvoering werken

7.1. Onderhoud en herstellingen

De erfpachter staat in voor alle binnen- en buitenwaartse onderhouds- en herstellingswerken (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud) aan het Goed, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van ouderdom, slijtage of overmacht.

7.2. Uitvoering van werken

De erfpachter werkt, op zijn kosten en risico, het Goed af (onder meer het plaatsen vloeren, installeren van een keuken, schilderen, ...) en maakt het Goed geschikt maken voor bewoning. Hij heeft hiervoor de toestemming van AG Vespa. De erfpachter dient bij de uitvoering van deze werken de bestemming zoals omschreven in artikel 3 te respecteren.

De erfpachter mag geen afbraak- en (ver)bouwwerken uitvoeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa. Voor werken die de erfpachter uitvoert zonder over de toestemming van AG Vespa te beschikken, heeft AG Vespa op het einde van de erfpacht de keuze om deze ofwel kosteloos over te nemen ofwel deze op kosten van de erfpachter te laten herstellen of afbreken.

7.3. Aansprakelijkheid

De erfpachter alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG Vespa, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van werken aan het Goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de erfpachter wettelijk aansprakelijk is.

De erfpachter vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden, rechtstreeks of onrechtstreeks.

7.4. (Brand)veiligheid

De erfpachter treft, op zijn kosten, de nodige maatregelen om het Goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende wetgeving, met inbegrip van de stedelijke politiecodex.

De erfpachter treft de nodige maatregelen om ingeval van brand, in de mate van het mogelijke, met eigen middelen de eerste bluswerken te kunnen verrichten.

De erfpachter staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen zoals liften, noodverlichting, brandwerende deuren, ...

De erfpachter bezorgt AG Vespa op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen;

- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het goed hiervoor geschikt is.

Artikel 8. Risico's - Verzekeringen

- 8.1. De risico's met betrekking tot het eigendom gaan over op de erfpachter vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- 8.2. De erfpachter dient het ganse gebouw voor de totale waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren inbegrepen het verhaal van derden. Onder de totale waarde dient de nieuwbouwwaarde van het gebouw verstaan te worden.
- 8.3. De erfpachter is er toe gehouden een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten. Deze polis dient volgende clausule te bevatten "De verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe AG Vespa te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG Vespa.
- 8.4. De erfpachter zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal de clausule "afstand van verhaal" opgenomen worden.
- 8.5. Een afschrift van de verzekeringspolissen en het bewijs van betaling van de premies dient op eerste verzoek te worden overgemaakt aan AG Vespa.

Artikel 9. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan AG Vespa en onverminderd het recht van AG Vespa om schadevergoeding te vorderen, door de erfpachter slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa:

- a) overdracht van het recht van erfpacht;
- b) vervreemding van de reeds aanwezige of door de erfpachter opgerichte constructies;
- c) vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het recht van erfpacht zelf en/of op de door de erfpachter opgerichte constructies;
- d) statutenwijziging;
- e) vestiging van enig gebruiksrecht op het Goed.

Indien de erfpachter een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van AG Vespa, heeft AG Vespa het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder enig recht op vergoeding voor de erfpachter.

De erfpachter blijft in elk geval samen met de overnemer of de houder van het persoonlijk of zakelijk (zekerheids)recht hoofdelijk gehouden tegenover AG Vespa voor de betaling van de canon en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de erfpachter.

Artikel 10. Verbod en toelating tot hypotheke

De erfpachter erkent dat hij gedurende de erfpachtperiode zijn erfpachtrecht enkel kan hypotheke tot zekerheid van de betaling van de lening voor de vergoeding van de constructies. Bijgevolg is het de

erfpachter verboden het eigendom zelf te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven.

Artikel 11. Verhuring/erfpacht gelijkaardige bestemming

AG Vespa en/of de stad Antwerpen kunnen in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming in erfpacht geven, zonder dat de erfpachter enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

Artikel 12. Bewaking

AG Vespa neemt geen beveiligingsplicht op zich. De erfpachter staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het Goed en de Bestemming waarvoor de erfpacht werd toegestaan.

Artikel 13. Uithangborden – antennes

Het aanbrengen in en aan het Goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning.

AG Vespa kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen, op voorwaarde dat deze de stabiliteit van het Goed niet aantasten en het geen reclamebord(en) betreft, en zal de erfpachter hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG Vespa. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG Vespa toe.

Artikel 14. Plaatsbezoek

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig schriftelijk verzoek het Goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de erfpachter de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft.

Artikel 15. Contractuele wanprestaties

De erfpachter machtigt AG Vespa om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één van de opgelegde voorwaarden. De erfpachter zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van AG Vespa.

Indien de erfpachter zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft AG Vespa onder meer de volgende rechten:

- a) het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven. Deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- b) bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, na een voorafgaandelijke en per aangetekend schrijven bezorgde ingebrekestelling waaraan geen gepast gevolg wordt gegeven binnen 30

kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op het aangetekend schrijven, doch zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter.

Artikel 16. Rechtsopvolging

De rechten en plichten die voor partijen voortvloeien uit deze overeenkomst zullen onverkort gelden voor elk van hun rechtsopvolgers, rechthebbenden, en/of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook, met wie zij solidair en hoofdelijk verbonden zijn. Partijen verbinden zich er dan ook toe om, voor zover als nodig, de bepalingen van deze overeenkomst op te leggen aan al hun rechtsopvolgers, rechthebbenden en/of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook.

Artikel 17. Einde overeenkomst

17.1. Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van het recht van erfpacht, door gelijk welke oorzaak (met inbegrip van maar niet beperkt tot het verstrijken van de contractduur, onderling akkoord, ontbinding wegens wanprestatie, faillissement of in vereffeningstelling van de erfpachter) maar met uitzondering van de beëindiging van de erfpacht door het lichten van de aankoopoptie, komen de door de erfpachter opgerichte constructies kosteloos toe aan AG Vespa. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies.

17.2. Ontruiming – schadevergoeding

De erfpachter moet op het einde van het recht van erfpacht het Goed volledig ontruimd en in een goede kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van AG Vespa.

Het enkel afgeven van de sleutels en/of het verlaten van het Goed beëindigt op zich de aansprakelijkheid van de erfpachter niet.

17.3. Bodem

AG Vespa verklaart dat op het Goed bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was. Bijgevolg betreft dit geen risicoground in de zin van het decreet betreffende de bodensanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet").

AG Vespa verklaart dat er bodemattesten werden afgeleverd door OVAM. De erfpachter bevestigt vóór het sluiten van de overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van deze bodemattesten.

Bij het beëindigen van de erfpacht, zelfs in geval van een van rechtswege beëindiging (zoals door het verstrijken van de duurtijd), zal de erfpachter steeds verplicht zijn om nieuwe bodemattesten af te leveren aan AG Vespa.

Indien AG Vespa meent dat er aanwijzingen zijn dat de erfpachter een risico-inrichting heeft uitgeoefend op het Goed of dat er aanwijzingen zijn dat er zich een schadegeval heeft voorgedaan tijdens het gebruik door de erfpachter waardoor er een risico is op verontreiniging of dat er andere aanwijzingen zijn dat de grond verontreinigd zou kunnen zijn sedert de aanvang van de erfpacht, dan zal de erfpachter eveneens verplicht zijn om een oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren op zijn kosten.

Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek, zullen nog bijkomende maatregelen moeten worden genomen door de erfpachter teneinde het Goed vrij van alle verontreiniging over te dragen aan AG Vespa bij het eindigen van de erfpacht.

Partijen benadrukken dat voorgaande verplichtingen bijkomend gelden op de eventuele decretale verplichtingen en ruimer zijn dan de algemene verplichtingen inzake de overdracht van (risico)gronden in de zin van artikelen 101-102 en verder van het Bodemdecreet.

AG Vespa moet de erfpachter niet vergoeden voor eventuele kosten die de erfpachter moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat AG Vespa te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de erfpachter.

Artikel 18. Overmacht

Onder overmacht dient te worden verstaan: elke onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis onafhankelijk van de wil van de partij die zich op overmacht beroept die een onoverkomelijk beletsel uitmaakt voor de nakoming van diens verbintenis.

De partij die zich beroept op overmacht, dient het bewijs te leveren dat de nakoming van haar verbintenis absoluut onmogelijk is geworden door een gebeurtenis die voor haar onvoorzienbaar en onvermijdbaar was.

In geval van overmacht worden de verplichtingen van onderhavige overeenkomst geschorst gedurende de periode van overmacht, behoudens de onderhouds- en herstellingsverplichting van de erfpachter overeenkomstig artikel 7.

Indien de overmacht meer dan zes maanden duurt, heeft de partij die heeft bewezen dat er sprake is van overmacht het recht de overeenkomst te beëindigen zonder dat enige schadevergoeding verschuldigd is aan de andere partij.

Artikel 19. Aanplakking – bezoek

Gedurende de 6 maanden die het einde van het recht van erfpacht voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het Goed, heeft AG Vespa het recht om twee berichten aan het Goed uit te hangen en is de erfpachter verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag, mits voorafgaande afspraak. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Artikel 20. Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 21. Notariskeuze – kosten

De partijen verklaren te weten dat deze onderhandse erfpachtovereenkomst, om tegenwerpelijk te zijn aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht, notarieel moet worden verleden met het oog op de overschrijving op het hypotheekkantoor. Partijen behoorlijk ingelicht over hun recht om, zonder verhoging van kosten ieder hun eigen notaris aan te duiden - voor zover hun keuze binnen 8 kalenderdagen na heden werd meegedeeld - hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aangesteld:

- voor AG Vespa: Notaris Ellen Verhaert, Artsen zonder Grenzenstraat 2, 2018 Antwerpen;
- voor de erfpachter: Notaris

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en dit binnen drie maanden na heden. De authentieke akte wordt op de zetel van AG Vespa verleden.

Alle aan deze erfpacht verbonden kosten, rechten en hun eventuele boeten, erelonen, btw, aandeel in de verkavelings- of statutenakte bij eerste overdracht en eventuele opmetingskosten zijn voor rekening van de erfpachter. AG Vespa levert onder meer het bodemattest en het stedenbouwkundig uittreksel gratis aan. Zodra de notaris van de erfpachter deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van de erfpachter.

Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en btw-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de erfpachter.

Artikel 22. Administratieve bepalingen

22.1. Bodemgesteldheid

De erfpachter verklaart dat hij er door AG Vespa van in kennis is gesteld dat het recht van erfpacht een 'overdracht van gronden' betreft en dat er door AG Vespa, als overdrager, bodemattesten werden aangevraagd bij OVAM. Deze werden afgeleverd per 17 augustus 2023 door OVAM.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 17.08.2023.”

1. AG Vespa verklaart dat het Goed bij zijn weten geen risicogrand is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. AG Vespa verklaart de erfpachter, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door de OVAM op 17 augustus 2023 afgeleverde bodemattesten.
3. AG Vespa verklaart met betrekking tot het Goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die

aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De erfpachter verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart AG Vespa te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

22.2. Stookolietank

AG Vespa verklaart dat er in het Goed geen stookolietank aanwezig is.

22.3 Elektrische installaties

AG Vespa verklaart dat het eigendom een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI), waarvan de elektrische installatie voor de ingebruikname het voorwerp is geweest van een controleonderzoek in de zin van het AREI.

Bij proces-verbaal van 20 maart 2020 werd door ATECON vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI. De aandacht van de erfpachter wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar (vanaf 20 maart 2020) terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

De erfpachter erkent een kopie van het proces-verbaal van AG Vespa ontvangen te hebben. AG Vespa zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de erfpachter overhandigen.

22.4. Energieprestatiecertificaat (EPC)

AG Vespa verklaart over een EPC te beschikken, opgemaakt op 2 september 2021 door energiedeskundige Eli Thijs, 11002-A-DBA_2016003563/EP13292/A001/D05/SD002 en een berekend energieverbruik van 63 kWh/m².

De erfpachter verklaart een kopie van het energieprestatiecertificaat van AG Vespa ontvangen te hebben. AG Vespa zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het certificaat aan de erfpachter overhandigen.

De erfpachter bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om deze overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de erfpachter aanspraak kunnen maken op een vermindering van de canon of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van AG Vespa ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

22.5. Stedenbouwkundige toestand

AG Vespa wijst de erfpachter op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "VCRO" genoemd, waarin alle vergunning plichtige handelingen omschreven staan. Geen van deze werken of handelingen mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning is.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundig uittreksels afgeleverd op 15, 16 en 17 februari 2023 waarvan de erfpachter verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Hieruit blijkt en AG Vespa brengt de erfpachter ervan op de hoogte dat:

Gravinstraat 31: perceelnummer: 111D14

1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:

- Dossiernummer: 11002_2010_45807

- Onderwerp: bouwen van 5 appartementen en 2 commerciële ruimtes

- Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 16/12/2010

- Dossiernummer: 11002_2011_47808

- Onderwerp: bouwen van 5 appartementen en een gelijkvloerse commerciële ruimte

- Datum van de beslissing: 16/09/2011

- Aard van de beslissing: VERGUNNING

- Dossiernummer: 11002_2016_175907

- Onderwerp: afbreken van bebouwing en bouwen van 4 huizen en een appartementsgebouw met 6 appartementen

- Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 25/11/2016

- Dossiernummer: 11002_2016_176406

- Onderwerp: bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 4 eengezinswoningen en een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage

- Dossiernummer: 11002_2008_36550

- Onderwerp: slopen van 3 rijwoningen en bouwen van 7 appartementen

- Datum van de beslissing: 14/11/2008

- Aard van de beslissing: VERGUNNING

2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens het gewestplan Antwerpen (14): woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).

3° voor het eigendom een rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.

- Dossiernummer: 11002_2007_33034

- Onderwerp: verwaarloosd pand – AN.66.23.105931/2002

- Datum van het proces-verbaal: 15/09/1999

- Datum van de vordering van het schepencollege: 19/02/2003

- Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg: 21/03/2005

- Dossiernummer: 11002_2021_8735

- Onderwerp: Proces verbaal van ophef van aanvankelijk proces verbaal met nummer AN.66.23.105931/2002

- Datum van het proces-verbaal: 25/10/2021

- 4° er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Gravinstraat 33: perceelnummer: 111L12

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:

- Dossiernummer: 11002_2010_45807

- Onderwerp: bouwen van 5 appartementen en 2 commerciële ruimtes

- Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 16/12/2010

- Dossiernummer: 11002_2011_47808

- Onderwerp: bouwen van 5 appartementen en een gelijkvloerse commerciële ruimte

- Datum van de beslissing: 16/09/2011

- Aard van de beslissing: VERGUNNING

- Dossiernummer: 11002_2016_175907

- Onderwerp: afbreken van bebouwing en bouwen van 4 huizen en een appartementsgebouw met 6 appartementen

- Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 25/11/2016

- Dossiernummer: 11002_2016_176406

- Onderwerp: bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 4 eengezinswoningen en een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage

- Dossiernummer: 11002_2008_36550

- Onderwerp: slopen van 3 rijwoningen en bouwen van 7 appartementen

- Datum van de beslissing: 14/11/2008

- Aard van de beslissing: VERGUNNING

- 2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens het gewestplan Antwerpen (14): woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).

- 3° voor het eigendom een rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.

- Dossiernummer: 11002_2007_33034

- Onderwerp: verwaarloosd pand – AN.66.23.105931/2002

- Datum van het proces-verbaal: 15/09/1999

- Datum van de vordering van het schepencollege: 19/02/2003
- Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg: 21/03/2005

- Dossiernummer: 11002_2021_8735
- Onderwerp: Proces verbaal van ophef van aanvankelijk proces verbaal met nummer AN.66.23.105931/2002
- Datum van het proces-verbaal: 25/10/2021

- 4° er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Gravinstraat 35: perceelnummer: 111M17

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:

- Dossiernummer: 11002_2010_45807
- Onderwerp: bouwen van 5 appartementen en 2 commerciële ruimtes
- Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 16/12/2010

- Dossiernummer: 11002_2011_47808
- Onderwerp: bouwen van 5 appartementen en een gelijkvloerse commerciële ruimte
- Datum van de beslissing: 16/09/2011
- Aard van de beslissing: VERGUNNING

- Dossiernummer: 11002_2016_175907
- Onderwerp: afbreken van bebouwing en bouwen van 4 huizen en een appartementsgebouw met 6 appartementen
- Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 25/11/2016

- Dossiernummer: 11002_2016_176406
- Onderwerp: bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 4 eengezinswoningen en een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage

- Dossiernummer: 11002_1994_7136
- Onderwerp: reclamebord – 7.3.94
- Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 19/12/2006

- Dossiernummer: 11002_1999_1452
- Onderwerp: reclamepaneel
- Datum van de beslissing: 26/08/1999
- Aard van de beslissing: VERGUNNING

- Dossiernummer: 11002_2003_1700
- Onderwerp: behouden publiciteitspaneel tegen zijgevel
- Datum van de beslissing: 16/07/2003
- Aard van de beslissing: VERGUNNING

- Dossiernummer: 11002_2008_36550
- Onderwerp: slopen van 3 rijwoningen en bouwen van 7 appartementen
- Datum van de beslissing: 14/11/2008
- Aard van de beslissing: VERGUNNING

2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens het gewestplan Antwerpen (14): woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).

3° voor het eigendom een rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.

- Dossiernummer: 11002_2007_33034
- Onderwerp: verwaarloosd pand – AN.66.23.105931/2002
- Datum van het proces-verbaal: 15/09/1999
- Datum van de vordering van het schepencollege: 19/02/2003
- Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg: 21/03/2005

- Dossiernummer: 11002_2021_8735
- Onderwerp: Proces verbaal van ophef van aanvankelijk proces verbaal met nummer AN.66.23.105931/2002
- Datum van het proces-verbaal: 25/10/2021

4° er op het eigendom geen voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.

6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Gijsselsstraat 166: perceelnummer: 111P14

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:
- Dossiernummer: 11002_2016_175907
 - Onderwerp: afbreken van bebouwing en bouwen van 4 huizen en een appartementsgebouw met 6 appartementen
 - Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 25/11/2016

 - Dossiernummer: 11002_2016_176406
 - Onderwerp: bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 4 eengezinswoningen en een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage
- 2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens het gewestplan Antwerpen (14): woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).
- 3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.
- 4° er op het eigendom geen voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Turnhoutsebaan: perceelnummer: 111P19

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:
- Dossiernummer: 11002_2016_175907
 - Onderwerp: afbreken van bebouwing en bouwen van 4 huizen en een appartementsgebouw met 6 appartementen
 - Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 25/11/2016

 - Dossiernummer: 11002_2016_176406
 - Onderwerp: bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 4 eengezinswoningen en een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage
-
- Dossiernummer: 11002_1967_3315
 - Onderwerp: verbouwings- en voorgevelveranderingswerken
 - Datum van de beslissing: 04/12/1967
 - Aard van de beslissing: VERGUNNING
-
- Dossiernummer: 11002_1968_3881
 - Onderwerp: het vernieuwen van de kroonlijst aan de voorgevel

- Datum van de beslissing: 21/10/1968

- Aard van de beslissing: VERGUNNING

- 2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens het gewestplan Antwerpen (14): woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).
- 3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan:
- 4° er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

22.6. Watertoets

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed volgens de Geopunt-kaart:

- niet geheel gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkooprecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is.
- dat de Perceelscore of P-score "A" is;
- dat de Gebouwenscore of G-score "A" is.

22.7. Vlaams Bosdecreet

Partijen verklaren dat het Goed niet valt onder de toepassing van het Vlaams Bosdecreet.

22.8. Vlaams Onroerendergoeddecreet

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed niet opgenomen is op één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

22.10. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het Goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen.

22.11 Postinterventiedossier

Op de vraag van de erfpachter of er voor het Goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt AG Vespa bevestigend. Beide partijen bevestigen dat dit dossier aan de erfpachter zal worden overhandigd bij het verlijden van de authentieke akte.

22.12 Brochure projectinformatie

De erfpachter verklaart een exemplaar van de brochure Projectinformatie te hebben ontvangen en kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.

22.13 Zonnepanelen

AG Vespa verklaart dat er op het Goed geen zonnepanelen aanwezig zijn.

22.14 Reclamepanelen

AG Vespa verklaart dat er op het Goed geen overeenkomsten zijn afgesloten voor de verhuur van ruimte voor reclamepanelen.

22.15 Rooilijn

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed niet getroffen is door een rooilijn.

22.16 Leegstand

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

Artikel 23. Verandering van omstandigheden

In afwijking van artikel 5.74 Burgerlijk Wetboek, komen partijen volgende regeling overeen in geval van verandering van omstandigheden.

Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

Elke partij kan evenwel vragen om het contract te heronderhandelen met het oog op de aanpassing of zelfs beëindiging ervan, indien er sprake is van een verandering van omstandigheden die buiten de wil van de partijen plaatsvindt en die aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoet:

1° de verandering maakt de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;

2° die verandering was onvoorzienbaar bij de contractsluiting;

3° die verandering is ontoerekenbaar in de zin van artikel 5.225 BW aan de schuldenaar;

4° de schuldenaar heeft dit risico niet voor zijn rekening genomen.

Het verzoek tot heronderhandelen dient per aangetekend schrijven te worden verzonden binnen de dertig (30) kalenderdagen na het ontstaan van de onvoorzienbare omstandigheden, of nadat de partij die het verzoek tot heronderhandelen formuleert hiervan redelijkerwijze kennis heeft kunnen nemen. In het verzoek wordt vermeld welke omstandigheden veranderd zijn. Bovendien dient in het verzoek gemotiveerd te worden om welke redenen volgens deze partij voldaan is aan de hierboven opgelegde voorwaarden. Indien het verzoek niet aan deze voorwaarden voldoet, heeft de andere partij het recht om de heronderhandeling af te wijzen.

Het gesprek tot heronderhandeling dient vervolgens plaats te vinden uiterlijk binnen de dertig (30) kalenderdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven. Behoudens afwijkende afspraken gemaakt tijdens de heronderhandelingen, dienen partijen uiterlijk binnen de 3 maanden na aanvang van de heronderhandelingen tot een allesomvattende eindbeslissing te komen.

De overeenkomst blijft van toepassing tot de partijen een schriftelijk akkoord over de wijzigingen hebben ondertekend. De partijen blijven bijgevolg hun verbintenissen nakomen lopende de heronderhandelingen.

De uiteindelijke beslissing tot aanpassing, dan wel beëindiging of behoud van de overeenkomst, zal uitsluitend door partijen genomen kunnen worden, die de heronderhandelingen constructief en te goeder trouw moeten voeren.

Bijlage(n)

- Brochure projectinformatie



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

BROCHURE PROJECTINFORMATIE

Gravinstraat - Gijselsstraat

PROJECT 13 31
ADRES Gravinstraat 35 – Gijselsstraat 162-168



AG VESPA
Autonomo 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



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

BROCHURE PROJECTINFORMATIE.....	1
Gravinstraat - Gijsselsstraat	1
Inhoud	2
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.....	4
A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning.....	6
A.3 PLANNEN	6
A.4 BRANDVEILIGHEID	6
A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE	7
A.6 EPB-REGELGEVING	7
A.7 AKOESTIEK.....	8
A.8 STABILITEIT.....	8
A.9 ARCHITECT.....	8
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	13
B.2 AFWERKING	15
B.2.1 Dekvloer.....	15
B.2.2 Binnenvloerafwerking.....	15
B.2.3 Binnenwanden.....	16
B.2.4 Plinten.....	16
B.2.5 Binnendeuren	16
B.2.7 Binnenmeubilair	16
B.2.8 Binnenschilderwerk	16
B.2.9 Plafonds	17
B.2.10 Trappen	17
B.3 NUTSVOORZIENINGEN	17
B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA.....	19
B.4.1 Sanitair.....	19
B.4.2 Verwarmingsinstallatie	20



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



B.4.3 Ventilatie en klimatisatie	20
B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO.....	22
B.5.1 Lichtarmaturen	22
B.5.2 Bel en parlofonie	22
B.5.3 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie	22
B.5.4 Lift	23
B.5.5 PV panelen	23
B.6 OMGEVINGSWERKEN	23
B.6.1 Buitenaanleg.....	23
B.6.2 Buitenconstructies.....	23
B.7 ONDERHOUD	23

AG VESPA
Autonomo 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



A. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

A.1.0 Semi-casco

De aangeboden woningen 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.

Parkeerplaats

Er kan een of meerdere parkeerplaatsen gekocht worden bij de woning. De beschikbare plaatsen worden meegedeeld.

A.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering had plaats op 6 juli 2021. 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. Het postinterventiedossier wordt op een USB stick overhandigd, 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 is een digitaal document dat 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.





A.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning

AG VESPA heeft op 7 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor “de nieuwbouw van 6 appartementen, 4 eengezinswoningen en een gemeenschappelijke ondergrondse garage”: vergunning DBA_2016003563.

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. 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 (appartementen) doorkruist, is een apart compartiment
- de technische lokalen in de kelder zijn elk een compartiment,
- de kelder (parking) vormt een compartiment op zich.
- de traphal, tevens de vluchtweg voor de appartementen, is gecompartmenteerd naar de woningen toe

Brandbestrijding:

In de traphal bevinden zich haspels en brandblussers. Deze hebben een regelmatige onderhoudsbeurt (jaarlijks nazicht) nodig. Er wordt aangeraden hiervoor een gezamenlijk onderhoudscontract op te stellen.

De haspels zijn voorzien van een verwarmingslint tegen bevriezen van de leidingen.

Rookdetectie/-melders:

In de gemene delen (parking, sanitair, berging,...) werd een rookdetectiesysteem geplaatst.

In de de woningen en de appartementen moeten autonome rookmelders geplaatst worden volgens de vigerende regels. 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 veiligheidscoördinatie wat betreft de binnenafwerking van de semi-casco wooneenheden.

Het KB van 25 01 2001 op de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen geldt ook voor inrichtings- en afwerkingswerkzaamheden. Voor details hierover kan de koper best contact opnemen met een architect/veiligheidscoördinator

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 woningen 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 woningen en appartementen door het studie bureau Thijco bvba. 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 aangrenzende percelen 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 en woningen (lucht- en contactgeluid) en het beperken van overlast naar de burens van installatielawaai.

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

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

- Om de overdracht van contactgeluid te beperken werden de dekvloeren zwevend uitgevoerd tussen 2 wooneenheden (appartementen). 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.

De koper verklaart te weten dat er ondanks de door de verkoper genomen maatregelen, geluidsoverdracht kan zijn tussen de wooneenheden. De koper dient bij de verdere 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 zonder stedenbouwkundige vergunning 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.



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

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.



AG VESPA
Autonomo 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



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 een regenwaterput voorzien onder de inrit van de parking.

Septische put

Voor de appartementen is een septische put voorzien inder de inkom, tussen de lift en de waterput. Elke woning heeft een eigen septische put onder de inkom.

De septische putten dienen 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 uitgevoerd in waterdicht beton. Deze mag in geen geval doorboord worden

Parking

Er zijn 14 parkeerplaatsen in de kelder voorzien. De toekenning ervan wordt bepaald in de akte.



B.1.2 Bovenbouw

Muren

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

- Gevelsteen
- Spouwisolatie
- Snelbouwsteen 14cm
- Pleisterwerk

Of:

- Krepie (siliconenpleister)
- Isolatie
- Snelbouwsteen
- Binnenpleisterwerk

Of:

- Steenstrips
- Isolatie
- Snelbouwsteen
- binnenpleisterwerk

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

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

bovendakse scheimuren zijn als volgt opgebouwd:

- Steenstrips
- Isolatie
- snelbouwsteen

Rook- en verluchtungskanalen/verluchting

stelsel D

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

De afvoerkanalen van de woningen bevinden zich op het dak. De aanvoerkanalen bevinden zich in de achtergevel

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

Vloer gelijkvloers niveau:

- Vloerafwerking (door de koper te plaatsen, hiervoor werd 2cm voorzien)
- 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 verdiepingen (woningen):

- Vloerafwerking (door de koper te plaatsen)
- Zwevende dekvloer
- Breedvloerplaten met druklaag

B.1.3 Daken

Dakopbouw

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

- breedvloerplaten met druklaag
- hellingsbeton
- 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 veiligheidsvoorwaarschriften.



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

Elke woning is voorzien van een opengaande koepel, waarlangs het dak bereikt kan worden.

Het dak van de appartementen is bereikbaar via het terras van appartement 301.

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 verstopten.

Voor de woningen bevinden de afvoeren zich tegen de achtergevel. De appartementen hebben een pluvia-systeem voor de regenwaterafvoer. Details en verloop hiervan zijn terug te vinden in het PID.

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 (onkruid 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 gemoffeld aluminium.

Behalve regelmatig schoonmaken, vraagt dit geen onderhoud.

De ramen hebben allen een borstwering conform de vigerende normen.

Kleuren buitenschrijnwerk

vaste delen: wit.

opengaande delen: wit/rood.

Kleurcode is 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 voor het bijmaken van de sleutels.



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



AG VESPA
Autonomo 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

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.

Poort

De poort in de Gravinstraat is van buiten te openen met een afstandsbediening of codeklavier. Van binnenuit opent de poort bij onderbreken van een oog, aan de voet van de helling (bij buitenrijden wordt dit onderbroken door de wagen, waardoor de poort opent).

Zowel boven tegen de gevel, als onderaan in de parking is een verkeerslicht aangebracht, dat via groen/rood licht aangeeft of binnen-/buitenrijden toegestaan is.

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 woningen 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-buit-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

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

Overige vloeren woningen en appartementen:

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

vloer gemeenschappelijk sanitair en gemene berging gelijkvloers:

- keramische tegel

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.

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 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 binnenmeubilair is ten laste van de koper. Op de plannen staan suggesties voor inrichting en meubilair aangeduid. Deze zijn niet inbegrepen. 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 het pleisterwerk 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 een 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 2 types plafonds toegepast:

1. zichtbeton

De plafonds zijn in zichtbeton en hoeven in principe niet verder afgewerkt te worden.

2. Houten roostering (woning Gijselsstraat 164)

De plafonds bestaan uit een houten roostering in het zicht. Deze werd afgewerkt met OSB-platen in het zicht.

B.2.10 Trappen

De binnentrappen werden uitgevoerd in gemoffeld staal, de keldertrappen en buitentrappen in prefab beton. De spiltrappen van de binnentuin naar de kelder werden uitgevoerd in galvaniseerd staal.

Alle balustrades en borstweringen zijn uitgevoerd in gelakt metaal.

B.3 NUTSVOORZIENINGEN

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

Voor de appartementen werden alle tellers in de technische lokalen in de kelder geplaatst.

Voor de woningen staan daar ook de elektriciteits- en gasmeters. Enkel de watermeters van de woningen staan in de kelder van de woning zelf.

a. Elektriciteit:

- i. woningen: 1 dubbeltariefmeter/eenheid in het technisch lokaal
- ii. appartementen: 1 dubbeltariefmeter/eenheid in het technisch lokaal
- iii. Gemeenschappelijke delen: 1 enkeltariefmeter in het technisch lokaal





AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

b. Aardgas:

- i. woningen: meters in het technisch lokaal
- ii. appartementen: meters in het technisch lokaal

c. Water:

- i. Woningen: meter in de kelder van de woning
- ii. appartementen: meters in het technisch lokaal

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 164

Elektriciteit	eancode: 541448860017712617 Meternummer: telegelezen
Gas	eancode: 541448860017712556 meternummer: 19095832
Water	meternummer: 487382

Woning 166

Elektriciteit	eancode: 541448860017712594 Meternummer: telegelezen
Gas	eancode: 541448860017712563 meternummer: 19095855
Water	meternummer: 489143

Woning 168

Elektriciteit	eancode: 541448860017712570 Meternummer: telegelezen
Gas	eancode: 541448860017712600 meternummer: 19095813
Water	meternummer: 578338

Appartement 101

Elektriciteit	eancode: 541448860017671129 Meternummer: telegelezen
Gas	eancode: 541448860017671020 meternummer: 19095824
Water	meternummer: 487382

Appartement 102

Elektriciteit	eancode: 541448860017671112 Meternummer: telegelezen
Gas	eancode: 541448860017671082

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



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

Water meternummer: 19095849
Water meternummer: 487382

Appartement 201

Elektriciteit eancode: 541448860017671013
Meternummer: telegelezen
Gas eancode: 541448860017671044
meternummer: 19095861
Water meternummer: 487382

Appartement 202

Elektriciteit eancode: 541448860017671068
Meternummer: telegelezen
Gas eancode: 541448860017671136
meternummer: 19095853
Water meternummer: 487382

Appartement 301

Elektriciteit eancode: 541448860017671075
Meternummer: telegelezen
Gas eancode: 541448860017671099
meternummer: 190995823
Water meternummer: 487382

B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

B.4.1 Sanitair

Alle leidingen werden geplaatst zonder verdere afwerking. De koper zorgt zelf voor toestellen en verdere afwerking.

De collectoren voor warm- en koud water zijn terug te vinden in de bergingen van de appartementen. In de woningen zitten deze in de bergingen en schachten.

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 kelder van elke woning. In de appartementen bevinden de aansluitingen zich in de berging en in de badkamer.

Gemene delen



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



In de gemene berging aan de zijde van de appartementen is een uitgietsbak voorzien met kraan. In de tuin bevindt zich een vorstbestendige waterkraan met irrigatiecomputer. De sturing van het irrigatiesysteem moet verwijderd worden bij kans op vorst. Er is een buitenkraan aanwezig aan alle terrassen van de woningen en appartementen.

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

De woningen en appartementen zijn voorzien van verwarmingselementen. Elke radiator heeft een thermostatische kraan. De radiatoren moeten het eerste jaar mogelijk af en toe ontlucht worden voor een optimale werking.

Gemene delen

Het gemeenschappelijk sanitair is voorzien van een elektrisch verwarmingselement en werkt dus onafhankelijk.

In de inkomhal van de appartementen is een elektrisch verwarmingselement voorzien om aan de EPB eisen te voldoen. Ook dit element werkt autonoom.

B.4.3 Ventilatie en klimatisatie

Optie 2: Ventilatiesysteem D

De woningen en appartementen zijn 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 deursoosters/ 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 berging van elke wooneenheid. 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.

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

De lichtpunten in de casco wooneenheden zijn voorzien van een voorlopige socket + E27 LED lamp.

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

De appartementen zijn voorzien van een parlofoon, die zich naast de liftdeur bevindt.

Deze parlofoon staat in verbinding met de buitendeur, zowel als de liftdeur gelijkvloers.

De technische fiche en gebruiksaanwijzing is terug te vinden 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 woning en elk appartement. 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, de kabel werd in elke woning en appartement 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 inkom zijde Gravinstraat is afgewerkt met betontegels tot aan de achtergevel van de appartementen. Vanaf daar leidt een pad in gewapend grind naar de fietsenberging, de keldertoegangen en verder naar de woningen.

binnentuin

De tuin bevindt zich tussen de woningen en de appartementen, op het dak van de parking. Dit intensief groendak wordt voorzien van gras en enkele bomen. Een irrigatiesysteem werd geplaatst om de tuin permanent te bewateren, volgens de nood ervan. De sturing van het irrigatiesysteem moet verwijderd worden bij kans op vorst. De gemeenschap van eigenaars moet voor het onderhoud van de tuin zorgen.

B.6.2 Buitenconstructies

Er werd een fietsenberging voorzien aan de binnentuin, toegankelijk vanuit de Gravinstraat.

B.7 ONDERHOUD

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

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



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



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, gravel reinigen en eventueel aanvullen...
- onderhoud van de goten en regenafvoerbuizen
- ...

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