



BROCHURE PROJECTINFORMATIE

PROJECT 13 33 GPB Ferdinand Coosemansstraat
ADRES Ferdinand Coosemansstraat 35/001, 35/101 en 39, 2600 Berchem

A. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

A.1.0 SEMI-CASCO - WONINGEN

De aangeboden woningen worden semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van de woning, waaronder het afwerken van de badkamer(s), 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 verder afwerkt. Daarbij kan hij rekening houden met enkele bijzonderheden zoals vermeld in dit document.

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 verder af te werken, bv. egaliseren vloer, opschuren wanden, verplaatsen aan- of afvoerleidingen...

AG VESPA kan niet aangesproken worden indien aan- en afvoerleidingen en buizen nog dienen aangepast te worden in functie van de toestellen, installaties, e.d. die de koper wenst te installeren en de plaats waar hij deze toestellen wenst te installeren of indien de koper de aansluitingen dient te verplaatsen om welke reden ook.

De toestand zoals de woning zich bij het plaatsbezoek voordoet is meteen ook de toestand waarin de woning bij verkoop overgedragen worden. De koper is ertoe gehouden om vooraf de toestand goed in te schatten, zodat hij hiermee in zijn biedingsprijs rekening kan houden en biedt de prijs die het appartement in deze toestand voor hem waard is.

De koper dient zelf de voorziene ruimtes na te meten. AG VESPA garandeert niet dat standaardmaten gehanteerd werden.

A.1.2 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

De voorlopige oplevering had plaats op 12 maart 2019. De definitieve oplevering zal in principe plaats vinden 2 jaar na de voorlopige oplevering.

A.1.3 POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier bevat nuttige technische informatie over het eigendom zoals verslagen, plannen, gebruiksaanwijzingen, ... Je vindt hierin ook de gegevens van de





architect, de eventuele studiebureaus en (onder)aannemer(s) terug. Het postinterventiedossier wordt samengesteld door de veiligheidscoördinator.

Je krijgt het postinterventiedossier bij het verlijden van de authentieke akte. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om het postinterventiedossier goed te bewaren en aan te vullen met nieuwe gegevens als er werkzaamheden plaatsvinden aan en in het gebouw. Het postinterventiedossier is te beschouwen als een handleiding bij een gebouw, blijft ten allen tijde bij de woning en wordt bij elke verkoop doorgegeven aan de nieuwe eigenaar.

Het postinterventiedossier bestaat uit 2 delen:

- Deel 1 bevat algemene informatie betreffende het project: projectgegevens, adviezen, verslagen, vergunningen en veiligheidsinformatie.
- Deel 2 bevat het as-built-dossier: plannen, details, foto's en overige documenten die door de aannemer aangeleverd werden (attesten, waarborgen, gebruiksaanwijzingen, etc.).

Hoe vul ik het postinterventiedossier aan?

Als je zelf werken uitvoert aan een gebouw of werken laat uitvoeren, moet dit gedocumenteerd worden in het postinterventiedossier. Je moet er zelf voor zorgen dat het postinterventiedossier wordt aangevuld met alle relevante informatie die latere werkzaamheden veiliger zullen maken. Het betreft hier bijvoorbeeld technische fiches, onderhoudsinstructies, waarborgattesten, foto's van leidingen, ... die de gebruiker van het gebouw voor gevaarlijke situaties kunnen behoeden.

A.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

A.2.1 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING EN RELEVANTE REGELGEVING

AG VESPA heeft op 29 03 2017 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de afbraak van 2 panden en het bouwen van een eengezinswoning en een gebouw met twee appartementen (dossiernummer 20152979). De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de woningen te houden aan de uitdrukkelijke voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de vergunning mag er een tuinberging gebouwd worden in de tuin. Deze vergunning vervalt echter op 29 03 2022 en is enkel geldig voor wat opgenomen werd op de bouwaanvraagplannen.

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





A.3 PLANNEN

Alle maten op de verkoopplannen die weergegeven worden in de verkoopbundel zijn louter indicatief. Scheidingswanden (in stippellijn), toestellen en meubilair aangeduid op het plan worden niet geplaatst en zijn louter ter illustratie. AG VESPA is niet verantwoordelijk indien de gesuggereerde plaats van de wanden, toestellen, meubilair, etc... op de plannen niet realiseerbaar is. De koper dient zelf de ruimte en voorzieningen op te meten in functie van de mogelijkheden.

In het postinterventiedossier krijgt de koper asbuilt plannen van de woning mee. Deze plannen zijn gedetailleerder en geven o.a. ook de ligging en aansluitingen weer van de aan- en afvoerleidingen waarop de koper zijn toestellen dient aan te sluiten.

AG VESPA wijst de koper er op dat de maatvoering op de asbuilt plannen nog kan afwijken van de werkelijkheid en dat voor plaatsing van de keuken e.d. de maten zeker nog apart opgenomen moeten worden.

AG VESPA kan niet aansprakelijk gesteld worden bij afwijkende plannen.

A.4 BRANDVEILIGHEID

Bij de afwerking van de woning dient de koper de nodige voorzieningen te treffen om de brandveiligheidsnormen na te leven.

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

Door AG VESPA werden volgende voorzieningen getroffen wat betreft brandveiligheid:

- het gebouw werd onderverdeeld in verschillende brandcompartimenten
- er werd een brandblusser voorzien in de parkeergarage/fietsenberging
- in woningen 35/001 en 35/101 werd een brandcentrale geplaatst
- in woning 35/001 en in de parkeergarage/fietsenberging werd een sprinklerinstallatie geplaatst

Vluchtwegen:

Op de achtergevel is een brandladder voorzien.

Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- elke wooneenheid is een apart compartiment
- de technische schacht van woning 35/101 loopt door woning 35/001. Deze schacht is een apart compartiment.

Brandbestrijding:

In de parkeergarage/fietsenberging bevindt zich een brandblusser.





Brandmeldinstallatie:

In woning 35/001 en woning 35/101 bevindt zich een brandmeldinstallatie. De rook- en handbrandmelders zijn hierop aangesloten.

Rookmelders:

In de woning 39 werden autonome rookmelders geplaatst.

In de woning 35/001 en woning 35/101 werden rookmelders geplaatst, die aangesloten zijn op de brandmeldinstallatie.

Sprinklerinstallatie:

In woning 35/001 en in de parkeergarage/fietsenberging werd een sprinklerinstallatie geplaatst. Deze installatie werd opgelegd door de brandweer als voorwaarde inherent aan de bouwvergunning.

5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE

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

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

A.6 EPB-REGELGEVING

Vanuit de energieprestatieregelgeving worden er eisen opgelegd op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat. De eisen hangen af van:

- wanneer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend werd;
- bestemming van het gebouw (wonen, kantoor,...)
- aard van het werk (nieuwbouw, verbouwing, functiewijziging,...)

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

A.7 AKOESTIEK

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

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





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

Daarnaast ligt de nadruk op het beperken van de onderlinge geluidsoverdracht tussen appartementen (lucht- en contactgeluid) en het beperken van overlast naar de burens van installatielawaai.

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

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

- Om de overdracht van contactgeluid te beperken tussen de verschillende woningen werden de dekvloeren van de woningscheidende vloeren zwevend uitgevoerd. Dit wil zeggen dat onder de dekvloer een akoestische isolatie voorzien werd, die zorgt voor een soepele oplegging van de dekvloer.
- Om een volledige ontkoppeling van de zwevende vloeren naar de aanpalende bouwdelen te realiseren, werd over de gehele omtrek van de dekvloer een randisolatie aangebracht tegen de muur; deze bestaat uit stroken polystyreen of een gelijkwaardige randisolatie die minstens even goed isoleert.

De koper verklaart te weten dat er desondanks de door de verkoper genomen maatregelen geluidsoverdracht kan zijn tussen de woningen onderling.

De koper dient bij de verdere afwerking van de woningen de nodige voorzieningen te treffen om de geluidsnormen na te leven.

A.8 STABILITEIT

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

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

A.9 ARCHITECT

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





AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



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

www.agvespa.be
info@vespa.antwerpen.be

BE 0267 402 076
BE37 0910 1270 6928

A.10 SCHADE

Bij het uitvoeren van de afwerkingswerken en het transporteren van materialen, is de koper verplicht te zorgen voor een afdoende bescherming van de reeds afgewerkte gemeenschappelijke delen.

A.11 MEDE-EIGENDOM

De rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen zijn beschreven in de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Dit is enkel van toepassing voor voor woning 35/001 en woning 35/101.

A.12 AANSPRAKELIJKHEID

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



B. TECHNISCHE BESCHRIJVING

B.1 RUWBOUW

B.1.1 ONDERBOUW

riolering

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

Erfdienstbaarheid – buur Ferdinand Coosemansstraat 31:

De regenwaterafvoer en de verluchting van de septische put van de buur bevinden zich in de patio. Deze zijn aangesloten op het rioleringsstelsel van woning 35/001 en 35/101. Dit moet behouden blijven.

regenwaterput

Er werden geen regenwaterputten voorzien.

septische put

De septische put dient zeker in de beginjaren jaarlijks gecontroleerd te worden op verstopping / vol zitten. In het begin vormen er zich immers niet voldoende (snel) bacteriën die zorgen voor de afbraak van inhoud. Snel ingrijpen bij slecht doorlopen van de leidingen is aan de orde.

De septische put:

- Woning 35/001 en woning 35/101: de gemeenschappelijke put bevindt zich in de technische ruimte (kelder onder de parkeergarage). Het deksel bevindt zich in de parkeergarage.
- Woning 39: de septische put bevindt zich in de technische ruimte (kelder). Het deksel bevindt zich in de inkomhal.

kelderverluchting

Erfdienstbaarheid:

In de kelder van woning 35/001 lopen twee verluchtungsbuizen van de kelder van woning 39; één tegen de voorgevel en één tegen de scheidingswand in de kelder van woning 35/001. Deze buizen komen uit in de meterkast van woning 35/001 en 35/101(in de garage). Deze buizen dienen behouden te blijven.



B.1.2 BOVENBOUW

muren

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

- gevelstenen
- isolatie minerale wol
- binnenspouwblad in snelbouwsteen
- pleisterwerk

Een deel van de buitengevels van de dakverdieping en de scheimuur aan de kant van nr.41 is als volgt opgebouwd, steeds van buiten naar binnen:

- gevellen
- houten regelstructuur en isolatie minerale wol
- binnenspouwblad in snelbouwsteen
- pleisterwerk

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

- bestaande scheimuren in metselwerk
- spouwisolatie minerale wol
- binnenspouwblad in snelbouwsteen
- pleisterwerk

rook- en verluchtingskanalen

De aan- en afvoerkanalen van ventilatiesysteem D bevinden zich:

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

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

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er wordt geadviseerd om een dampkap met recirculatie te installeren, omwille van ventilatiesysteem D.

B.1.3 DAKEN

dakopbouw

De platte daken zijn als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen):

- groendak
- dakdichting in EPDM
- isolatieplaten PIR
- dampscherm
- hellingschape
- betonstructuur



- pleisterwerk

toegang tot het dak

Het dak is toegankelijk via het dakterras van woning 39 en de dakkoepel in de traphal van woning 35/001 en in de badkamer van woning 35/101 of via het dakterras van woning 35/101. De toegang tot het dak is enkel bedoeld voor inspectie en onderhoud van het dak, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de schouwen

Er zijn ankerpunten en een leeflijn voorzien.

dakwaterafvoer

De platte daken, de regenwaterafvoeren, de spuwers en de tapgaten dienen onderworpen te worden aan een jaarlijkse inspectie en regelmatig onderhouden te worden zodat de regenwaterafvoeren, spuwers en tapgaten niet verstopten.

B.1.4 GEVELSLUITING

kleuren buitenschrijnwerk:

Ramen, deuren en borstweringen:

- RAL 9010

Poort en buitentrap:

- RAL 6011

buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium.

De ramen hebben allen een borstwering of een raamkruk met slot (kip voor draai).

reiniging ramen

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

Sommige ramen zijn voorzien van een raamkruk met een sleutel. Deze ramen zijn uitgerust met een kip voor draaisysteem. In standaardmodus kunnen deze enkel kippen. Voor het opendraaien van deze ramen dient het raam geopend te worden d.m.v. de sleutel (i.f.v. de veiligheid).

In woning 35/001 en 35/101 is er aan het raam van de slaapkamer aan de achtergevel (3° verdieping) een oog voorzien, waaraan men zich dient vast te maken voor het reinigen van de ramen.

sleutels

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





Deze sleutels zijn uniek en horen in een sleutelplan opgemaakt voor het gebouw. In het PID is een schema opgenomen waarop beschreven staat welke sleutel tot welke deur toegang geeft. Bij de sleutels wordt een kaartje geleverd voor het bijmaken van de sleutels.

B.2 AFWERKING

Voorafgaand aan alle afwerkingen raden we aan met een vakman in zee te gaan. Hij kan u adviseren om de soms noodzakelijke voorbereidingen te treffen aan bijvoorbeeld de ondergronden, de wanden,... alvorens enige afwerking te plaatsen. Niet elke vloerafwerking kan zonder voorbereidende werkzaamheden geplaatst worden. Sommige vloeren hebben bijvoorbeeld nood aan een egalisatie op de aanwezige dekvloeren. Sommige wanden hebben bijvoorbeeld nood aan een extra schuurbeurt en primer alvorens te kunnen schilderen. Werken om muren en vloeren of ramen en vloeren of... op elkaar te laten aansluiten, kunnen nodig zijn. Deze voorbereidende werken kunnen niet op AG VESPA verhaald worden en blijven ten laste van de koper.

B.2.1 DEKVLOER

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

B.2.2 BINNENVLOERAFWERKING

De koper dient in alle ruimtes zelf een vloerafwerking te plaatsen. De koper dient zijn keuze voor vloeropbouw en -afwerking af te stemmen op de beschikbare hoogtes aan trappen, buitenschrijnwerk, buitendorpels, etc.

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

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – ca. 1,5 à 2 cm
- dekvloer
- akoestische vloerisolatie
- uitvullaag leidingen
- thermische isolatie
- betonstructuur

De vloeren van de verdiepingen (binnen eenzelfde woning) werden als volgt opgebouwd steeds van boven naar onder:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – ca. 1,5 à 2 cm





- dekvloer
- betonstructuur
- pleisterwerk

De vloeren van de 1° verdieping woning 35/001 en 35/101 werden als volgt opgebouwd steeds van boven naar onder:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – ca. 1,5 à 2 cm
- dekvloer
- akoestische vloerisolatie
- uitvullaag leidingen
- thermische isolatie
- betonstructuur
- pleisterwerk

De vloer van de 1° verdieping woning 35/101 boven de parkeergarage werd als volgt opgebouwd steeds van boven naar onder:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – ca. 1,5 à 2 cm
- dekvloer
- akoestische vloerisolatie
- uitvullaag leidingen
- betonstructuur
- thermische isolatie
- houtwolpanelen en ophangstructuur

De randisolatie werd op de meeste plaatsen afgesneden.

Bij het plaatsen van de vloerafwerking, mag deze niet volledig tegen de muur aangesloten worden en dient een elastische kit voorzien te worden tussen de vloerafwerking en de muur. Op deze manier blijft de vloer akoestisch conform en zwevend.

Bij het afwerken van de woning dient erover gewaakt te worden dat de akoestische lagen niet beschadigd geraken.

De keuze van de vloerafwerking is beperkt.

Algemeen:

Voor het plaatsen van de vloerafwerking en/of vloeropbouw dienen de waterkeringsslabben vertikaal omhoog geplooid en vastgezet te worden tegen het raamkader. Deze moeten behouden blijven. Deze mogen niet verwijderd of doorgesneden worden. Deze richtlijn moet strikt opgevolgd worden om waterinfiltratie te vermijden.

Aan dorpels van buitendeuren dient de vloerafwerking even hoog te komen als de opstand van de dorpels, zo niet bestaat er risico tot waterinsijpeling.





B.2.3 BINNENWANDEN

Eventueel kan de ruimte nog verder ingedeeld worden. Om deze indeling te maken, kunnen lichte gipskartonwanden geplaatst worden. AG VESPA adviseert het onderste profiel op de chape te verlijmen, om zo zeker geen leidingen te doorboren. Er kan vooreerst nagekeken worden op 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 te garanderen. Ook indien nieuwe binnendeuren geplaatst worden, moet met het bovenstaande rekening gehouden worden.

B.2.7 BINNENMEUBILAIR

De plaatsing van de keuken is voor de koper. De nutsvoorzieningen, de aan- en afvoerleidingen werden tot in de keuken klaargelegd. Er werd geen gastoevoer voorzien voor de kookplaat.

Er dient gekozen te worden voor een dampkap met recirculatiefilter.

B.2.8 BINNENSCHILDERWERK

Alvorens de schilderwerken aan te vangen dient de pleister geschuurd, ontstoft, en bijgeplamuurd te worden. Tevens dient gecontroleerd te worden of de muren voldoende zijn uitgedroogd. In het stookseizoen voorafgaand aan en tijdens de verkoop heeft de verwarming aangestaan om de uitdroging te bevorderen. We raden aan hierover uw vakman te raadplegen.

Op het gipskarton en de pleister mag niet rechtstreeks behangen worden omdat bij het terug verwijderen van het behang de bepleistering mee loskomt. Een onderlaag in verf is dus steeds noodzakelijk.

Overschilderbare kitwerken (bvb. aan aansluitingen met de binnenzijde van ramen, raam- en deurkaders, tegels, hoeken tussen muren en plafond) dienen nog aangebracht te worden door de koper, na het aanbrengen van de grondlaag.



B.2.9 PLAFONDS

De plafonds van de woningen zijn rechtstreeks bepleisterd op betonnen vloerplaten.

Op sommige plaatsen werd een verlaagd plafond geplaatst. Ingeval er nog verlaagde plafonds geplaatst worden, dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de bouwcode.

B.2.10 TEGELWERKEN

In de douches en rond de baden dient voor het uitvoeren van de tegelwerken een waterdichtingslaag, type Kerdimat geplaatst te worden. Dit is absoluut noodzakelijk i.f.v de waterdichting.

B.2.11 TRAPPEN

De trappen zijn gerealiseerd in grenenhout. Deze zijn afgewerkt met een onzichtbare twee-componentenlak.

B.3 NUTSVOORZIENINGEN

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

a. Elektriciteit:

- i. per woning: 1 dubbeltariefmeter
- ii. Gemeenschappelijke delen (parkeergarage): tussenmeter op het elektrisch bord van woning 35/001

b. Aardgas:

- i. per woning: 1 meter

c. Water:

- i. per woning: 1 meter

In de woningen moeten de wateraansluitingen definitief gekeurd worden na plaatsing van het sanitair en de keuken. Nu is er een keuring, die “niet conform” is en voorlopige wateraansluiting.

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.





Ferdinand Coosemansstraat 35/001

Elektriciteit	eancode: 541448860018471421 Meternummer: 4155271
Gas	eancode: 541448860018471445 meternummer: 3001863
Water	meternummer: 712429

Ferdinand Coosemansstraat 35/101

Elektriciteit	eancode: 541448860018471469 Meternummer: 4155272
Gas	eancode: 541448860018471452 meternummer: 30001870
Water	meternummer: 712431

Ferdinand Coosemansstraat 35/algemeen

Elektriciteit	tussenmeter op het elektrisch bord van woning 35/001
---------------	--

Ferdinand Coosemansstraat 39

Elektriciteit	eancode: 541448860017331115 Meternummer: 4128231
Gas	eancode: 541448860018582004 meternummer: 30001861
Water	meternummer: 712428

B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

B.4.1 SANITAIR

De installatie van de sanitaire toestellen in de sanitaire lokalen moet nog gebeuren. De nutsvoorzieningen, de aan- en afvoerleidingen werden tot in de keuken en badkamer klaargelegd.

In woning 35/001 en woning 39 is er de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren. Hiervoor werd het volgende voorzien:

- woning 35/001 – extra badkamer 1° verdieping (in slaapkamer 1):
 - de toevoerleidingen van de sanitaire toestellen zitten klaar in de berging naast de kamer
 - de afvoer zit klaar in de chape (hoek van de kamer)
 - de aan- en afvoerleidingen van de radiator zitten klaar in de wand
- woning 39 – extra badkamer 3° verdieping (in indeelbare ruimte):
 - de aan- en afvoerleidingen van het sanitair zitten klaar achter de wand van de schacht
 - de aan- en afvoerleidingen van de radiator zitten klaar in de scheidingswand met de slaapkamer (aan de achterzijde van de woning).





B.4.2 VERWARMINGSINSTALLATIE

De gebruiksaanwijzingen van de cv-ketel en de thermostaat zijn te vinden in het postinterventiedossier.

Voor het goed functioneren van de verwarming is het belangrijk de druk op de cv-ketel regelmatig te controleren. Wanneer de druk te laag is, zal de centrale verwarming minder goed functioneren, is die druk echt te laag dan kan het zijn dat het systeem helemaal niet meer werkt. In principe is een controle voor elk stookseizoen aangeraden. De zone tussen onder- en overdruk waartussen de drukmeter moet staan is meestal aangeduid op de drukmeter, en is te vinden in de gebruiksaanwijzing.

De CV-ketel bevindt zich:

- woning 35/001: berging eerste verdieping
- woning 35/101: berging eerste verdieping
- woning 39: berging tweede verdieping

B.4.3 VENTILATIE EN KLIMATISATIE

Ventilatiesysteem D

De woningen werden voorzien van een individueel **ventilatiesysteem type D** (controleren en reinigen om het half jaar).

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

Het systeem is voorzien van warmterecuperatie. Het basisidee is dat de afgevoerde binnenlucht op een temperatuur is die meestal dichterbij de gewenste binnentemperatuur ligt dan de inkomende buitenlucht. Door het voorzien van een warmte-uitwisseling, zonder de luchtstromen te mengen, kan de buitenlucht in de winter voorverwarmd worden zonder comfortverlies en met energiewinst. Daartoe moeten alle stromen ergens gecentraliseerd worden en is er dus een centrale aanvoer en een centrale afvoer.

In de woningen bevindt de ventilatie-unit bevindt zich in de berging. Deze unit is te bedienen door middel van een driestandenschakelaar. **Het systeem mag nooit uitgeschakeld worden.** Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de woning en de constructie.

Het ventilatiesysteem werd afgeregeld. Dit wil zeggen dat het debiet van de aan- en afgevoerde lucht per ventilatiemond werd geregeld in functie van de ventilatiebehoefte per ruimte. Er mag niet aan de ventilatieventielen gedraaid worden. Bijkomend mogen de ventielen niet omgewisseld worden tussen de verschillende ruimtes: de ventielen zijn ingesteld voor een welbepaalde ruimte.





Bij het plaatsen van de meubels mogen de ventielen niet afgedekt worden. Indien er toch een meubel voor een ventiel geplaatst zou worden, dan moet het ventilatiekanaal verlengd worden en moet het ventiel in het meubel ingebouwd worden.

Onderhoud:

Een regelmatig onderhoud (door de gebruiker, om de 3 tot 12 maanden) is noodzakelijk:

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

Het is aan te raden na het afwerken van de woning (vloerbekleding, schilderwerken,...) de filters van de ventilator een eerste keer te vervangen. Dit omdat de filters vervuild worden door het stof van de werken, en zo de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden of de werking van de motor kunnen bemoeilijken.

Er werd 1 set reservefilters meegeleverd. Deze bevinden zich bij de ventilatie-unit.

Het is noodzakelijk om een periodiek onderhoud te laten doen van de installatie (door de installateur om de 1 tot 4 jaar):

- controle en eventueel reiniging van de kanalen en van de ventilatoren
- controle van de goede werking van het ventilatiesysteem,
- afstelling van het systeem indien nodig (debieten, ...).

Dampkap

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

Droogkast

Er is geen luchtafvoer voorzien voor de droogkast. Er dient een condens-droogkast voorzien te worden.

Luchtafvoeren van droogkasten mogen nooit op de aan- of afvoermonden van de ruimteventilatie aangesloten te worden.

B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO

B.5.1 LICHTARMATUREN

Er werd een verlichtingsarmatuur geplaatst op de terrassen en in de tuinen. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

In de gemeenschappelijke delen (in patio en in parkeergarage) werden wel verlichtingsarmaturen geplaatst. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier.





B.5.2 BEL EN PARLOFONIE

U vindt de technische fiche en gebruiksaanwijzing in het postinterventiedossier.

B.5.3 TELECOM: AANSLUITINGEN TELEVISIE, INTERNET EN TELEFONIE

AG VESPA heeft in de woningen stopcontacten voorzien voor telefoon, internet en televisie. Op de plannen werd aangeduid waar deze stopcontacten zich bevinden.

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

Telenet:

De kabel werd binnen gebracht in de inkomhal van woning 39 en in de meterkast van woning 35/001 en woning 35/101. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting komt Telenet de installatie verder afwerken.

Proximus:

De kabel werd binnen gebracht in de inkomhal van woning 39 en in de meterkast van woning 35/001 en woning 35/101. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting komt Proximus de installatie verder afwerken.

B.6 BRANDVEILIGHEID

B.6.1 SPRINKLERINSTALLATIE

In woning 35/001 en in de parkeergarage/fietsenberging werd een sprinklerinstallatie geplaatst. Deze installatie werd opgelegd door de brandweer als voorwaarde inherent aan de bouwvergunning.

Woning 35/001:

In de meeste ruimtes, behalve in de berging (gelijkvloers) werden ingewerkte plafondsprinklers geplaatst (wit rond plaatje tegen plafond). In deze berging werd een opbouwsprinkler tegen het plafond geplaatst.

In de zitruimte, de keuken en de berging (1° verdieping) werd een muursprinkler geplaatst. De toevoerleiding van deze muursprinklers zit ingewerkt in de wand. Bij het afwerken van de woning moet erover gewaakt worden dat er niet in deze leidingen geboord wordt.

Parkeergarage:

In de parkeergarage/fietsenberging werden drie opbouwsprinklers tegen het plafond geplaatst.





Onderhoud:

Een jaarlijkse controle van de sprinklerinstallatie is verplicht.

Bij de verdere afwerking van de woning mogen de afdekplaatjes niet van de sprinklerkoppen (plafond- & muursprinklers) gehaald worden. Deze afdekplaatjes mogen ook niet geschilderd worden. Dit is nefast voor de werking van het systeem.

B.6.2 BRANDBESTRIJDING

In de parkeergarage/fietsenberging bevindt zich een brandblusser. Deze heeft een regelmatige heeft een beperkte haalbaarheid.

B.6.3 BRANDMELDINSTALLATIE:

In woning 35/001 en woning 35/101 bevindt zich een brandmeldinstallatie. De rookmelders, handbrandmelders en sirene zijn hierop aangesloten.

De koper kan nog uit volgende opties kiezen voor de doormelding:

- Er kan gekozen worden om het systeem aan te sluiten op een doormeldkamer, die gewaarschuwd wordt bij brand.
- Er kan gekozen worden voor het systeem, waarbij personen van een telefoonlijst, gecontacteerd worden ingeval van brand.

Onderhoud:

In geval er gekozen wordt om te werken met een doormeldkamer is een tweejaarlijkse controle verplicht.

Indien gekozen wordt om te werken met een telefoonlijst, dan is een tweejaarlijkse controle niet verplicht, maar wel aan te raden.

B.6.4 ROOKMELDERS:

In de woning 39 werden autonome rookmelders geplaatst.

In de woning 35/001 en woning 35/101 werden rookmelders geplaatst, die aangesloten zijn op de brandmeldinstallatie.

Bij de verdere afwerking van de woning 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.





AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

B.7 ONDERHOUD

Volgende onderhoudscontracten zijn verplicht voor 35/001 en 35/101:

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

Volgende onderhoudscontracten zijn niet verplicht maar worden wel aanbevolen:

- brandblusser
- ventilatiesysteem D
- onderhoud groendaken



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

www.agvespa.be
info@vespa.antwerpen.be

BE 0267 402 076
BE37 0910 1270 6928