



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

BROCHURE PROJECTINFORMATIE

PROJECT JULES

PROJECT 16 32 GPB VIIde Olympiadelaan - Julius De Geyterstraat
ADRES Julius De Geyterstraat 175/1101, 175/1201, 175/1301, 175/1401,
175/2201, 175/2301 & 177, 2020 Antwerpen



AG VESPA
Autonomo 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



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

Inhoud

BROCHURE PROJECTINFORMATIE	1
PROJECT JULES	1
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.2.2 Regularisatievergunning	6
A.3 PLANNEN	6
A.4 BRANDVEILIGHEID	6
A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE	8
A.6 EPB-REGELGEVING	8
A.7 AKOESTIEK	8
A.8 STABILITEIT	9
A.9 ARCHITECT	9
A.10 SCHADE	9
A.11 MEDE-EIGENDOM	9
A.12 AANSPRAKELIJKHEID	9
B. TECHNISCHE BESCHRIJVING	10
B.1 RUWBOUW	10
B.1.1 Onderbouw.....	10
B.1.2 Bovenbouw.....	11
B.1.3 Daken.....	12
B.1.4 Gevelsluiting	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	17
B.2.8 Binnenschilderwerk	17
B.2.9 Plafonds	17
B.2.10 Trappen	18



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen



B.3 NUTSVOORZIENINGEN	18
B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA.....	19
B.4.1 Sanitair.....	19
B.4.2 Verwarmingsinstallatie	20
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.....	22
B.5.5 PV panelen.....	22
B.6 OMGEVINGSWERKEN	23
B.6.1 Buitenverharding.....	23
B.7 ONDERHOUD	23

AG VESPA
Autonomo 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. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

A.1.0 Semi-casco

De aangeboden appartementen worden semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van het appartement, waaronder het plaatsen van de vloerafwerking, de keuken, de inrichting van de sanitaire ruimtes en optionele opdeling met lichte wanden van de lokalen. De koper kan zelf bepalen hoe en met wie hij zijn appartement verder afwerkt. Daarbij kan hij rekening houden met enkele bijzonderheden zoals vermeld in dit document. Hij zal hiervoor best voorafgaand aan de verkoop raad inwinnen bij vakmensen zodat hij goed ingelicht zijn bod kan doen, rekening houdende met eventuele ontbrekende plamuurwerken, egalisatiewerken, schilderwerken, en alle beperkingen van afwerking in het algemeen.

De koper is ervan op de hoogte dat mogelijkerwijze niet alle afwerkingsmaterialen gebruikt kunnen worden en dat er bijkomende werken of aanpassingen uitgevoerd moeten worden om het appartement verder af te werken, bv. egaliseren vloer, opschuren wanden, verplaatsen aan- of afvoerleidingen...

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

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

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

A.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering had plaats op **10 05 2022**. 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, ... U vindt hierin ook de gegevens van de architect, de eventuele studiebureaus en (onder)aannemer(s) terug. Het postinterventiedossier wordt samengesteld door de veiligheidscoördinator.



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

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

Het postinterventiedossier bestaat uit 2 delen:

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

Hoe vult u het postinterventiedossier aan?

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



AG VESPA
Autonomo 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.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning

AG VESPA heeft op 14 09 2018 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen en het slopen van de bestaande bebouwing (dossiernummer vergunning OMV_2018044244). De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de appartementen te houden aan de uitdrukkelijke voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning.

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

A.2.2 Regularisatievergunning

Na de realisatie van dit project, stelde AG VESPA vast dat enkele zaken anders dan vergund zijn uitgevoerd. Deze werken hebben bijvoorbeeld betrekking op de de kelder (indeling), de riolering en de fundering van het gebouw in de Julius De Geyterstraat.

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

A.3 PLANNEN

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

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

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

AG VESPA kan niet aansprakelijk gesteld worden bij afwijkende plannen.

A.4 BRANDVEILIGHEID

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



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

Door AG VESPA werden de noodzakelijke voorzieningen getroffen wat betreft brandveiligheid:

- het gebouw werd onderverdeeld in verschillende brandcompartimenten,
- er werden snelblussers voorzien
- er werd een brandcentrale met handmelders en een buitensirene

Vluchtwegen:

Volgende vluchtwegen zijn voorzien: centrale trap

Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- elke wooneenheid is een apart compartiment;
- de technische schachten zijn aparte compartimenten
- de afvalberging en het meterlokaal vormen elk een apart compartiment

Brandbestrijding:

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

Brandmeldinstallatie:

In het meterlokaal bevindt zich een brandmeldinstallatie.

De handbrandmelders, die zich in de gemeenschappelijke delen bevinden, zijn hierop aangesloten. In geval van brand kan de centrale een gepaste reactie voorzien zoals het activeren van de ontruimingssirenes.

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

Rookmelders:

In de fietsenberging, het meterlokaal, de afvalberging en de appartementen werden rookmelders geplaatst. Bij de verdere afwerking van het appartement moeten de rookmelders beschermd worden tegen stof. Het stof kan voor blijvende schade zorgen aan de toestellen waardoor ze later niet meer werken.

De rookmelders werken op batterijen, die regelmatig vervangen moeten worden. De rookmelders in de gemeenschappelijke delen zijn aangesloten op de brandmeldinstallatie. De rookmelders in de appartementen werken autonoom.





A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE

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

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

A.6 EPB-REGELGEVING

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

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

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

A.7 AKOESTIEK

Er werd voor dit project een akoestische studie uitgevoerd. Op basis hiervan werden een aantal maatregelen genomen om het geluidsisolerend vermogen van de buitenschil van het gebouw te verhogen:

- binnenspouwblad appartementen opgetrokken in kalkzandsteen
- akoestische ontkoppeling tussen kalkzandsteen en vloerplaten
- akoestische isolatie tussen de woningscheidende wand en de scheimuur met de aanpalende buur
- 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 desaangaande 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 contactgeluidsisolatie kenmerkt het geluid door impact (bvb. loopgeluid) tussen twee ruimtes.
- Het beperken van overlast naar de burens ten gevolge van technische installaties (HVAC, sanitair, leidingen,...)

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





- Om de overdracht van contactgeluid te beperken werden de dekvloeren zwevend uitgevoerd. Dit wil zeggen dat onder de dekvloer een akoestische isolatie voorzien werd, die zorgt voor een soepele oplegging van de dekvloer.
- Om een volledige 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.

De koper verklaart te weten dat er ondanks de door de verkoper genomen maatregelen, geluidsoverdracht kan zijn tussen de appartementen. De koper dient bij de verdere afwerking van het appartement de nodige voorzieningen te treffen om de geluidsnormen na te leven.

A.8 STABILITEIT

Het is de koper niet toegelaten wijzigingen aan te brengen aan de stabiliteit van het gebouw. De constructie van het gebouw is berekend voor lichte wanden. Invulwanden moeten in licht materiaal uitgevoerd worden.

A.9 ARCHITECT

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

A.10 SCHADE

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

A.11 MEDE-EIGENDOM

De rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen zijn beschreven in de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

A.12 AANSPRAKELIJKHEID

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





B. TECHNISCHE BESCHRIJVING

B.1 RUWBOUW

B.1.1 Onderbouw

Riolering

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

Regenwaterput

Onder de carport (Julius De Geyterstraat) is er een regenwaterput. Het deksel van deze put bevindt zich in de carport. De regenwaterpomp staat in het meterlokaal.

De regenwaterput is aangesloten op 2 infiltratieputten in de tuin. Deze zorgen voor een vertraagde lozing van het regenwater. Elke put heeft 1 deksel.

Het regenwater wordt gerecupereerd voor de uitgietsbak in het meterlokaal en de buitenkraan in de gemeenschappelijke inkomzone. Dit water dient enkel om te poetsen of voor het besproeien van de tuin. Dit water is **niet drinkbaar**.

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

Septische put

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

De septische put bevindt zich onder de carport (Julius De Geyterstraat) en het deksel hiervan bevindt zich in de carport.

Pompput

Er is geen pompput voorzien.

Kruipkelder

Onder het gebouw (Julius De Geyterstraat) bevindt zich een kruipkelder. Deze is toegankelijk via een mangat, dat zich in het meterlokaal bevindt.

Kelderverluchting

De verluchtingsgaten van de kruipkelder zijn voorzien in het voetpad en in de tuin van nr. 177. Deze dienen behouden te blijven.



B.1.2 Bovenbouw

Muren

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

- Gevelsteen
- Luchtspouw
- Isolatie
- Kalkzandsteen
- Dunpleister

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

- Bestaande scheimuur
- Isolatie
- Kalkzandsteen
- Dunpleister

Rook- en verluchtungskanalen/verluchting

Het appartement is voorzien van een ventilatiesysteem D.

Per gebouw is er een centrale ventilatie-unit voorzien, die zich op het dak bevindt.

De aan- en afvoerkanaalen van ventilatiesysteem D bevinden zich:

- afvoerkanaal: mondt uit op het dak
- aanvoerkanaal: mondt uit op het dak

Elk appartement heeft zijn eigen CV-ketel.

- In de gebouw VIIde Olympiadelaan mondt de rookgasafvoer van deze ketels uit op het dak.
- In het gebouw Julius De Geyterstraat monden de rookgasafvoeren van nr. 175/2201 & 177 uit in de achtergevel. De rookgasafvoer van nr. 175/2301 mondt uit op het dak.

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er dient gekozen te worden voor een dampkap met recirculatiefilter gezien het ventilatiesysteem D.

Draagvloeren

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

Vloer gelijkvloers niveau (VIIde Olympiadelaan): draagvloer op volle grond

- betonplaat gepolierd
- PE-folie
- Zuiverheidslaag

Vloer gelijkvloers niveau (Julius De Geyterstraat): draagvloer boven kruipkelder

- betonplaat gepolierd



Vloer gelijkvloers niveau (Julius De Geyterstraat 177): draagvloer boven kruipkelder

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen: draagvloer boven garages & fietsenberging/afvalberging/meterlokaal

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag
- dunpleister

B.1.3 Daken

Dakopbouw

De platte daken zijn als volgt opgebouwd:

- EPDM dakdichting
- dakisolatie PUR
- dampscherm
- hellingschape
- welfsels + druklaag
- dunpleister

De dakterrassen zijn als volgt opgebouwd:

- groendak of houten planken
- EPDM dakdichting
- dakisolatie PUR
- dampscherm
- hellingschape
- welfsels + druklaag
- dunpleister





Toegang tot het dak

De daken zijn toegankelijk via de circulatieruimte. Het dak van het gebouw VIIde Olympiadelaan is toegankelijk via een ladder, die geplaatst kan worden op dakterras van appartement Julius De Geysersstraat 175/1401.

De toegang tot het dak is enkel bedoeld voor inspectie en onderhoud van het dak, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de schouwen, etc. Er moet rekening gehouden worden met de nodige veiligheidsvoorwaarden.

Er zijn leeflijnen voorzien op de platte daken.

Dakwaterafvoer

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

Groendak

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

B.1.4 Gevelsluiting

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. De ramen hebben allen een borstwering conform de wetgeving veiligheid.

Kleuren buitenschrijnwerk

Ramen: RAL-kleur 9010
Borstweringen: RAL-kleur 9010

Reiniging ramen

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

Sleutels

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



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

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

Poorten

De inkompoort aan de Julius De Geyterstraat is van buiten te openen met een sleutel. Van binnenuit kan de poort elektrisch via de parlofooninstallatie ontgrendeld worden en via een drukknop op de wand, gesitueerd t.h.v. de trap naar de 1° verdieping.



AG VESPA
Autonomo 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



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 van de appartementen bevinden zich de leidingen van elektriciteit, aan – en afvoer van warm en koud water, en aan- en afvoer van verwarmingsleidingen van de radiator in de badkamer. 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.

In de dekvloeren van de appartementen bevinden zich de leidingen van het vloerverwarmingssysteem.

Om schade aan leidingen te voorkomen mag er nooit in de dekvloer geboord of geschroefd worden.

B.2.2 Binnenvloerafwerking

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

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

Vloer gelijkvloers niveau (Julius De Geysterstraat 177): draagvloer boven kruipkelder

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen: draagvloer boven garages & fietsenberging/afvalberging/meterlokaal

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie





- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag
- dunpleister

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

De keuze van de vloerafwerking is beperkt.

Belangrijk:

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 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 het appartement te garanderen. Voor de natte en technische ruimten 1,5 à 2 cm.





Ook indien nieuwe binnendeuren geplaatst worden, moet met het bovenstaande rekening gehouden worden.

B.2.7 Binnenmeubilair

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

Er dient gekozen te worden voor een dampkap met recirculatiefilter.

B.2.8 Binnenschilderwerk

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

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

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

B.2.9 Plafonds

De plafonds zijn rechtstreeks bepleisterd op de betonnen vloerplaten.

Het plafond van de keuken van het duplexappartement (Julius De Geysterstraat 177) bestaat uit een houten roostering in het zicht. Deze werd afgewerkt met multiplexplaten in het zicht.

In volgende ruimtes werd een verlaagd plafond geplaatst:

- Julius De Geysterstraat 177: toilet gelijkvloers & nachthal
- Julius De Geysterstraat 175 /1101, 175//1201, 175/1301 & 175/1401: deel van de gang
- Julius De Geysterstraat 175/2201 & 175/2301: verlaagde zone van inkomhal tot aan badkamer
- Julius De Geysterstraat 175/2201& 175/2301: **verlaagde zone in nis in keuken met 2 toegangsluiken, die toegankelijk moeten blijven, voor het onderhoud van de brandkleppen.** (Indien er een keukenkast geplaatst zou worden, dient in deze kast een luik of gat voorzien te worden).



Ingeval er nog verlaagde plafonds geplaatst worden door de koper, dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de bouwcode.

B.2.10 Trappen

Appartement Julius De Geyterstraat 175/1101 & 177:

De trappen en de trapleuningen zijn gerealiseerd in dennenhout. Deze zijn afgewerkt met een kleurloze vernis.

B.3 NUTSVOORZIENINGEN

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

a. Elektriciteit:

- i. appartement: 1 digitale meter
- ii. Gemeenschappelijke delen: 1 digitale meter

b. Aardgas:

- i. per appartement: 1 meter

c. Water:

- i. per appartement: 1 meter
- ii. Gemeenschappelijke delen: 1 meter

Er werd een een tijdelijke wateraansluiting voorzien met een casco waterkeuring. Deze keuring is gedurende 2 jaar geldig. Na de plaatsing van de keuken en de sanitaire toestellen dient een definitieve aansluiting gerealiseerd te worden en een definitieve keuring, incl. het ontzegelen van de afsluitkraan. Deze dienen aangevraagd te worden door de koper.

De leveringscontracten op naam van AG VESPA worden bij het ondertekenen van de akte overgedragen op koper. Nadien kan de koper eventueel een andere leverancier kiezen.

Julius De Geyterstraat 175/algemeen:

Elektriciteit	eancode: 541449200007389242
	meternummer: 1SAG3100284612
Water	meternummer: 812662

Julius De Geyterstraat 175/1101:

Elektriciteit	eancode: 541449200007389129
	meternummer: 1SAG1100244502
Gas	eancode: 541449200007389136
	meternummer: 7FLO2120198937
Water	meternummer: 840507





Julius De Geyterstraat 175/1201:

Elektriciteit eancode: 541449200007389143
meternummer: 1SAG1100246369
Gas eancode: 541449200007389150
meternummer: 7FLO2120198538
Water meternummer: 840504

Julius De Geyterstraat 175/1301:

Elektriciteit eancode: 541449200007389167
meternummer: 1SAG1100246301
Gas eancode: 541449200007389174
meternummer: 7FLO2120198559
Water meternummer: 840744

Julius De Geyterstraat 175/1401:

Elektriciteit eancode: 541449200007389181
meternummer: 1SAG1100248531
Gas eancode: 541449200007389198
meternummer: 7FLO2120198912
Water meternummer: 840753

Julius De Geyterstraat 175/2201:

Elektriciteit eancode: 541449200007389204
meternummer: 1SAG1100246364
Gas eancode: 541449200007389211
meternummer: 7FLO2120199131
Water meternummer: 840490

Julius De Geyterstraat 175/2301:

Elektriciteit eancode: 541449200007389228
meternummer: 1SAG1100246384
Gas eancode: 541449200007389235
meternummer: 7FLO2120199130
Water meternummer: 840749

Julius De Geyterstraat 177:

Elektriciteit eancode: 541449200007389259
meternummer: 1SAG1100246383
Gas eancode: 541449200007389266
meternummer: 7FLO2120198917
Water meternummer: 840634

B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

B.4.1 Sanitair

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





De collectoren voor warm- en koud water zijn terug te vinden in de appartementen. Deze dienen toegankelijk te blijven.

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:

- Julius De Geyterstraat 175/1101, 175/1201, 175/1301, 175/1401: berging
- Julius De Geyterstraat 175/2201, 175/2301: berging
- Julius De Geyterstraat 177: berging

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

B.4.2 Verwarmingsinstallatie

De 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.

In de appartementen werd een vloerverwarmingssysteem voorzien. In de badkamers is een gewone radiator voorzien.

B.4.3 Ventilatie en klimatisatie

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





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

Per gebouw (VIIde Olympiadelaan & Julius De Geyterstraat) is er een centrale ventilatie-unit voorzien. Deze bevinden zich op de daken van de desbetreffende gebouwen. Deze units werken automatisch. Beide toestellen hebben een bedieningspaneel, dat zich bevindt in het meterlokaal. Het linker paneel is voor de bediening van het gebouw Julius De Geyterstraat (nr. 175/2201, 175/2301 & 177) en het rechterpaneel van het gebouw VIIde Olympiadelaan (nr. 175/1101, 175/1201, 175/1301 & 175/1401).

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.

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 appartementen (vloerbekleding, schilderwerken,...) de filters van de ventilatoren 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.

Het is noodzakelijk om een periodiek onderhoud te laten doen van de installatie (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 dient een dampkap met recirculatie te worden geïnstalleerd.

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 verlichtingsarmaturen geplaatst in de gemeenschappelijke ruimtes en op de private terrassen/tuin. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

B.5.2 Bel en parlofonie

U vindt de technische fiche en gebruiksaanwijzing in het postinterventiedossier.

B.5.3 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie

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

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

De kabels van Telenet en Proximus werden binnen gebracht in het meterlokaal. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Telenet of Proximus de installatie verder afwerken.

B.5.4 Lift

De technische fiche van de lift en het keuringsverslag van de lift is terug te vinden in het PID. De lift is uitgerust met een GSM-module. Hiervoor werd een abonnement afgesloten. Dit abonnement zal overgedragen worden bij de eerste Algemene vergadering. Voor de lift dient een onderhoudscontract te worden afgesloten door de mede-eigenaars.

B.5.5 PV panelen

Op de daken van beide gebouwen (VIIde Olympiadelaan & Julius De Geyterstraat) staan zonnepanelen. Deze panelen zijn geïnstalleerd voor stroomgebruik in de appartementen.



Per appartement werden welbepaalde PV panelen toegewezen. Elk appartement heeft een eigen omvormer, welke in de berging (in het appartement) staat..

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

B.6 OMGEVINGSWERKEN

B.6.1 Buitenverharding

AG VESPA heeft tuinaanleg voorzien in de gemeenschappelijke tuin.

De tuin van de Julius De Geyterstraat 177 is door de koper zelf aan te leggen.

B.7 ONDERHOUD

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

- CV-ketel (tweejaarlijks)
- Lift
- ...

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

- ventilatiesysteem
- brandblussers
- brandcentrale
- noodverlichting
- anti-graffiti van de gevel
- groendak
- groenaanleg
- ...

