

# Verkoopovereenkomst woning Winkelhaakstraat 23 te 2170 Merksem

## TUSSEN

1.

Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, in het kort **AG Vespa**, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25 ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

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.

Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door 2 van onderstaande directeurs van AG Vespa:

- mevrouw Heuvelman Myriam, directeur, wonende te Antwerpen,
- mevrouw Buytaert Petra, directeur, wonende te Sint-Gillis-Waas,
- mevrouw Mercelis Elisabeth, directeur, wonende te Antwerpen,
- de heer Tan Pieter, directeur, wonende te Berchem,
- de heer Derkinderen Koen, directeur, wonende te Antwerpen,
- de heer Decloedt Steven, directeur, wonende te Borgerhout,
- de heer De Wever Hardwin, directeur, wonende te Berchem,
- de heer Weyts Yves, wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver,
- de heer Vanhove Pascal, wonende te 2640 Mortsel.

Gemachtigd om tot deze verkoop over te gaan bij besluit van de raad van bestuur van AG Vespa van 28 juni 2024 en 31 januari 2025.

Hierna genoemd "**de verkoper**".

De verkoper verklaart voor de totaliteit eigenaar te zijn van het hierna beschreven eigendom.

2.

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

Hierna genoemd "**de koper**".

## IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt het volgende onroerend goed:

### Beschrijving van het eigendom

Stad ANTWERPEN – veertigste afdeling, district MERKSEM – tweede afdeling

In een complex, bestaande uit vier appartementen, een commerciële kavel en twee woningen op en met grond en aanhorigheden, ten kadaster bekend volgens recente opzoeking wijk C deel van nummer 229T6P0000 met een oppervlakte van 1.063 m<sup>2</sup> volgens het splitsingsplan van 23 januari 2025. Aan de gemeenschappelijke delen van het complex werd inmiddels volgend perceelnummer toegekend: 11422C299X6P0000.

### OP HET GELIJKVLOERS WINKELHAAKSTRAAT EN IN DE KELDERVERDIEPING, EERSTE EN TWEDE VERDIEPING

De **woning A** met perceelnummer 11422C299X6P0026, omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* in de kelderverdieping: kelderruimte;

\* op het gelijkvloers: inkom, wc, eetruimte, keuken;

\* op de eerste verdieping: opdeelbare ruimte, leefruimte;

\* op de tweede verdieping: hal, badkamer, slaapkamer 1, opdeelbare ruimte;;

- privatief genots- en gebruiksrecht op de zone van de tuin grenzend aan woning A;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdveertien duizendsten (114/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het complex;

Aan deze kavel werd het administratief adres 2170 Merksem, Winkelhaakstraat 23 toegekend.

Zoals voorgeschreven eigendommen beschreven zijn in de akte houdende de statuten van het gebouwencomplex “Bredabaan 407-409, Winkelhaakstraat 23-25 te 2170 Merksem” verleden voor notaris Myriam Vreven, notaris te Antwerpen, op 31 maart 2025 en aangeduid op het splitsingsplan van 23 januari 2025.

Hierna genoemd “**het eigendom**”.

De koper verklaart het eigendom grondig bezichtigd te hebben en er geen verdere omschrijving van te wensen.

*De kadastrale gegevens gelden louter ten titel van inlichting en zijn niet bindend.*

## I. Prijs

Deze verkoping gebeurt tegen een prijs van **290.000,00 euro** te betalen als volgt:

- a. een voorschot van tien procent door betaling via overschrijving  
..... van de koper bij ..... bank op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa uiterlijk binnen vijf werkdagen vanaf heden. De tijdige betaling van het voorschot is een opschortende voorwaarde, bedongen in het uitsluitend voordeel van de verkoper, zodat, indien de koper zou nalaten tijdig het voorschot over te schrijven, de verkoper zich kan beroepen op het feit dat deze opschortende voorwaarde niet vervuld werd en de verkoop dus niet tot stand is gekomen. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe.  
Bij niet vervulling van de hierna vermelde opschortende voorwaarden, zal het door de koper betaalde voorschot van tien procent terugbetaald worden aan de koper.
- b. het saldo bij het ondertekenen van de authentieke akte met gelden die afkomstig zijn van  
.....

## II. Algemene voorwaarden

Voor zover er hierna niet uitdrukkelijk van afgeweken wordt, zijn op deze verkoop “de algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen, waarvoor AG Vespa gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG Vespa” van toepassing. De koper verklaart uitdrukkelijk een kopie van de algemene voorwaarden ontvangen te hebben en hiervan geen verdere opsomming in deze overeenkomst te verlangen. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt aan deze overeenkomst en aan de authentieke akte **gehecht**, na door iedereen te zijn geparafeerd en getekend.

## III. Bijzondere voorwaarden

Bij wijze van aanvulling en/of afwijking op de algemene verkoopvoorwaarden worden de volgende bijzondere voorwaarden bedongen:

### Staat

In aanvulling en/of afwijking op artikel 2.2 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt het volgende bepaald:

Het eigendom werd voorlopig opgeleverd op 18 juni 2024. De voorlopige oplevering dekt de zichtbare gebreken van de opgeleverde delen. Indien de aannemer nog werken zoals vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering moet uitvoeren, heeft de verkoper de bevoegdheid deze werken op te volgen, goed te keuren, af te keuren, ...

Samen met het eigendom draagt de verkoper aan de koper, 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 koper zich rechtstreeks tot de aannemer en architect dient te richten. De verkoper behoudt zich onbeperkt het recht voor om voormelde rechten en garanties zelf in

eigen naam dan wel voor rekening van de koper uit te oefenen tegen de aannemer, architect en/of ingenieur zonder dat hierdoor de rechten van de koper 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 de verkoper, met uitsluiting van de koper, daartoe gerechtigd is.

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

### **1. Eigendomsrecht – ingenottreding**

De koper bekomt het eigendomsrecht op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

#### **NIET VERHUURD**

De verkoper verklaart dat het eigendom thans niet verhuurd (en onbewoond) is en dat het ter vrije beschikking zal zijn van de koper uiterlijk bij de ondertekening van de authentieke akte.

#### **ZONNEPANELEN**

De verkoper bevestigt dat het eigendom is uitgerust met zonnepanelen. De zonnepanelen horende bij het eigendom en al hun toebehoren zijn inbegrepen in de onderhavige verkoop.

#### **RECLAMEPANELEN**

De verkoper verklaart dat voor het eigendom geen overeenkomsten zijn afgesloten voor de verhuur van ruimte voor reclamepanelen.

### **1bis. Mede-eigendom**

#### **A. Basisakte – Statuten van het gebouw**

De akte inhoudende statuten van het gebouw (omvattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom) werd opgemaakt door notaris Myriam Vreven te Antwerpen op 31 maart 2025, en maakt één geheel uit met de verkoopakte om samen als authentieke akte te gelden.

> De koper verklaart:

\* kennis te hebben van reeds aangehaalde statuten van het gebouw en verklaart er een kopie van ontvangen te hebben.

\* te weten dat hij in alle rechten en plichten van voormelde akten in de plaats gesteld wordt.

\* dat hij door het enkele feit eigenaar te zijn van een kavel in voormeld gebouw, van rechtswege deel zal uitmaken van de Vereniging van Mede-eigenaars.

> De koper 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.

#### **B. Verdeling gemeenschappelijke kosten - Syndicus van het gebouw**

Er is geen syndicus aangesteld. De gemeenschappelijke lasten zullen door de koper aan de verkoper

betaald worden als volgt:

- vanaf de ingentotreding voor wat betreft de gewone periodieke lasten.  
Om deze lasten vanaf de ingentotreding tot aan de eerste algemene vergadering te dekken, betaalt de koper een forfaitair bedrag van 100,00 euro per begonnen maand. De koper zal hiervoor van de verkoper per kwartaal een afrekening ontvangen;
- vanaf heden voor wat betreft de buitengewone lasten.  
De buitengewone lasten waartoe de algemene vergadering der mede-eigenaars vóór vandaag beslist heeft en die tot op heden nog niet opeisbaar zijn gesteld, zijn ten laste van de koper.  
In het kader van zijn informatieplicht verklaart de verkoper dat er tot op heden niet besloten werd tot dergelijke kosten.

De verkoper dient de koper in elk geval te vrijwaren voor alle kosten, waarop de vereniging van mede-eigenaars nog aanspraak zou maken, ontstaan en opeisbaar geworden voor voormelde data.

De verkoper geeft volmacht aan de koper om vanaf heden de algemene vergaderingen der mede-eigenaars bij te wonen en namens hem te beslissen.

## **2. Erfdienstbaarheden**

De verkoper 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 31 maart 2025 met betrekking tot het complex.

De koper treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van de verkoper voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn.

## **3. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)**

Bij nazicht op de KLIM-website is voorschreven eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

## **4. Bodemdecreet**

1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten een risicogrand is in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming: op deze grond werden in het verleden activiteiten uitgevoerd of waren er inrichtingen gevestigd die opgenomen zijn op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in voormeld decreet.

2. De verkoper verklaart de koper, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het door de OVAM op 14 januari 2025 afgeleverde bodemattest.

Deze inhoud is:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de

bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

#### 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 gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).
2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).
3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De koper verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart de verkoper te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

### 5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna CODEX)

De verkoper wijst de koper op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "VCRO" genoemd, waarin alle vergunningplichtige handelingen omschreven staan. Geen van deze werken of handelingen mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning 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), vermeldt de verkoper op basis van het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd 16 januari 2025, met referentie VIP-00402023, en een consultatie van het voorkooploket:

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

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

- |                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| - beschrijving:                   | bergplaats in betonplaten;      |
| - referentie:                     | 11002_1962_7179;                |
| - gemeentelijk dossiernummer:     | 19627179;                       |
| - aard van aanvraag:              | nieuw bijgebouw;                |
| - beslissing eerste aanleg:       | vergund;                        |
| - datum beslissing:               | 03/09/1962;                     |
| - vergunning verlenende overheid: | College burgemeester schepenen; |

- beschrijving: vergroten van keuken en stortbad op het gelijkvloers;
  - referentie: 11002\_1962\_7218;
  - gemeentelijk dossiernummer: 19627218;
  - aard aanvraag: verbouw eengezinswoning;
  - beslissing eerste aanleg: vergund;
  - datum beslissing: 19/11/1962;
  - vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
- 
- beschrijving: verfraaien van winkelpui;
  - referentie: 11002\_1963\_7196;
  - gemeentelijk dossiernummer: 19637196;
  - aard van aanvraag: verbouw handel
  - beslissing eerste aanleg: vergund;
  - datum beslissing: 01/07/1963;
  - vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
- 
- beschrijving: veranderingswerken aan de voorgevel;
  - referentie: 11002\_1965\_7089;
  - gemeentelijk dossiernummer: 19657089;
  - aard van aanvraag: verbouw eengezinswoning
  - beslissing eerste aanleg: vergund;
  - datum beslissing: 28/05/1965;
  - vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
- 
- beschrijving: voorgevelverbouwing winkel;
  - referentie: 11002\_1977\_7001;
  - gemeentelijk dossiernummer: 19777001;
  - aard van aanvraag: verbouw handel
  - beslissing eerste aanleg: vergund;
  - datum beslissing: 13/01/1977;
  - vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
- 
- beschrijving: verbouwen van een voorgevel;
  - referentie: 11002\_1982\_7021;
  - gemeentelijk dossiernummer: 19827021;
  - aard van aanvraag: verbouw handel
  - beslissing eerste aanleg: vergund;
  - datum beslissing: 13/03/1982;
  - vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
- 
- beschrijving: verbouwing en uitbreiding woning met 2 winkels;
  - referentie: 11002\_1986\_811;
  - gemeentelijk dossiernummer: 1986811;
  - aard van aanvraag: niet gekend
  - beslissing eerste aanleg: vergund;
  - datum beslissing: 28/07/1986;
  - vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
- 
- beschrijving: bijbouwen atelier en bureau;
  - referentie: 11002\_1986\_812;
  - gemeentelijk dossiernummer: 1986812;
  - aard van aanvraag: niet gekend
  - beslissing eerste aanleg: vergund;

- datum beslissing: 15/04/1986;
- vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
  
- beschrijving: verbouwen winkelhuis – 28.1.1991;
- referentie: 11002\_1991\_803;
- gemeentelijk dossiernummer: 1991803;
- aard van aanvraag: niet gekend
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 04/03/1991;
- vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
  
- beschrijving: gedeeltelijk slopen maalterij en maken parkeergarage;
- referentie: 11002\_1997\_3552;
- gemeentelijk dossiernummer: 19973552;
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 18/12/1997;
- vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
  
- beschrijving: verbouwen wonen tot een wokrestuarant;
- referentie: 11002\_2008\_36410;
- gemeentelijk dossiernummer: 20081765;
- aard van aanvraag: verbouw handel
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 13/06/2008;
- vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen;
  
- beschrijving: regiokantoor Lokale Politie en commercieel/residentieel nevenprogramma;
- referentie: 11002\_2017\_178569;
- gemeentelijk dossiernummer: 20171114;
- aard van aanvraag:
  - \* nieuw openbaar nut
  - \* nieuw handel
  - \* nieuw eengezinswoning
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 28/11/2017;
- vergunning verlenende overheid: Vlaams Gewest;

#### Omgevingsvergunningen:

- beschrijving: een bemaling tbv bouwwerken;
- OMV-nummer: OMV\_2019018139;
- project type: OMV2017\_AANVRAAG;
- beslissingen:
  - datum beslissing: 22/03/2019;
  - type: voorwaardelijk vergund;
  - instantie: College burgemeester schepenen;
- exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
  - risicoklasse: klasse 2;
  - onderwerp: Politie Merksem Bemaling kl 2;
  - inrichtingsnummer: 20190109-0058;
  - activiteiten:
    - rubriek: 6.5.1°;
    - omschrijving: brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen,



- bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en) met maximaal twee verdeelslangen;
- risicoklasse: klasse 3;
  - status: vergund;
  - startdatum: 22/03/2019;
  - einddatum: 21/03/2020;
- rubriek: 17.1.2.1.1°;
  - omschrijving: opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300 liter tot en met 1.000 liter;
- risicoklasse: klasse 3;
  - status: vergund;
  - startdatum: 22/03/2019;
  - einddatum: 21/03/2020;
- rubriek: 17.3.2.1.1.1°b)
  - omschrijving: opslag van gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt hoger dan of gelijk aan 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton als de inrichting niet hoort bij de woonfunctie van een onroerend goed dat hoofdzakelijk als woongegelegenheid wordt gebruikt;
- risicoklasse: klasse 3;
  - status: vergund;
  - startdatum: 22/03/2019;
  - einddatum: 21/03/2020;
- rubriek: 53.2.2°b)2°;
  - omschrijving: bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, beide met inbegrip van terug in de ondergrond brengen van bemalingswater in dezelfde watervoerende laag en het nuttige gebruik tot maximaal 5.000 m³ bemalingswater per jaar. Dit voor bemalingen niet gelegen in beschermde duingebieden, in een groengebied, een natuur ontwikkelingsgebied, een parkgebied of een bosgebied met een debiet van meer dan 30.000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder het maaiveld;;
- risicoklasse: klasse 2;
  - status: vergund;
  - startdatum: 22/03/2019;
  - einddatum: 21/03/2020;

2° dat het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens RUP 2060: Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo);

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

- referentie: 11002\_2011\_46617;

- gemeentelijk dossiernummer: 2009725;  
- omschrijving: AN.66.LB.028224/2011: niet conform de stedenbouwkundige vergunning NME/2008/B/0250. Voorgevelwijziging, lichtreclame, technische installatie, brandweervoorwaarden, evacuatiegang gebruikt als opslagruimte;  
- gerelateerde wetgeving: voor omgevingsvergunningendecreet;

- 4° dat 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° dat 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.

De koper verklaart voormeld stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

## 6. Rooilijn

De verkoper verklaart dat het eigendom niet getroffen is door enige rooilijn.

## 7. Risicozone voor overstroming

De verkoper brengt de koper op de hoogte dat het eigendom volgens het afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel van 13 juni 2024:

- niet gelegen is in Signaalgebied, en niet in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkooprecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is;
- de Perceelscore of P-score "B" is;
- de Gebouwscore of G-score "B" is.

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen definieert een risicozone als een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of kan blootgesteld worden.

## 8. Bescherming onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom niet opgenomen is op één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

## 9. Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit eigendom geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde.

## **10. Leegstand**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

## **11. Postinterventiedossier**

Op vraag van de koper of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend. Beide partijen bevestigen dat dit dossier aan de koper zal worden overhandigd bij het verlijden van de authentieke akte.

## **12. Elektrische installaties**

De partijen verklaren te zijn ingelicht omtrent de draagwijdte van de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) van 8 september 2019 en verklaren dat, naar aanleiding van huidige verkoop, de elektrische installatie het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het AREI.

De verkopers overhandigen aan de kopers het proces-verbaal van controle van 22 juni 2023 opgemaakt door BTV dat besluit dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI.

Overeenkomstig Hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het AREI worden de kopers gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek, tenzij voordien aan de installatie belangrijke wijzigingen zijn aangebracht.

De koper verklaart een kopie van het proces-verbaal van controle van de verkoper ontvangen te hebben.

## **13. Energieprestatiecertificaat (EPC)**

De verkoper verklaart over een EPC te beschikken, opgemaakt op 29 januari 2025 door energiedeskundige Gwijde Vincent (EP19197) met code 02000-A-DBA\_2017011236/EP19197/A001/D03/SD001 en hebbende een energielabel A, met een berekend E-peil van E37 en een berekend energieverbruik van 62 kWh/m<sup>2</sup>.

De koper verklaart een kopie van het energieprestatiecertificaat van de verkoper ontvangen te hebben.

De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het certificaat aan de koper overhandigen.

De koper 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 koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

## **14. Stookolietanks**

De verkoper verklaart dat er in het eigendom geen stookolietank aanwezig is.

## **15. Asbest**

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. De

opmaak en overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

## **16. Brochure Projectinformatie**

De koper verklaart kennis te hebben genomen van de brochure Projectinformatie.

## **17. Notariskeuze – datum authentieke akte**

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 de verkoper: Notaris Myriam Vreven, Van Bréestraat 7, 2018 Antwerpen

- voor de koper: 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 de aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG Vespa. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper verleden.

## **18. Kosten**

Alle aan deze aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, aandeel in de verkavelings- of basisakte bij eerste verkoop, eventuele B.T.W. en mogelijke kosten van opmeting en plan, zijn voor rekening van de koper. De verkoper levert onder meer het bodemattest en de stedenbouwkundige informatie gratis aan. Zodra de notaris van de koper deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van de koper.

Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en B.T.W.-tarief, hetzij verhoging hetzij verla- ging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

### **18.1. Aandeel in de basisakte**

Deze verkoop betreft een eerste verkoop in het kader van een mede-eigendom. Bijgevolg is de opmaak van een basisakte noodzakelijk. Het aandeel van de koper in de kosten voor de opmaak van deze basisakte bedraagt NEGENHONDERD euro (**900,00 euro**) exclusief B.T.W of DUIZEND NEGENTACHTIG euro (**1.089,00 euro**) inclusief B.T.W. Deze kosten worden hetzij door de notaris hetzij door de verkoper aan de koper gefactureerd.

### **18.2. Aandeel onroerende voorheffing**

De onroerende voorheffing is de jaarlijkse belasting op het kadastraal inkomen van het eigendom. De Algemene administratie der Patrimoniumdocumentatie (AAPD) kent op basis van een geïndividualiseerde schatting een nieuw kadastraal inkomen toe aan elk nieuw gebouwd onroerend goed en aan elk bestaand onroerend goed nadat er ingrijpende verbouwingen aan gebeurd zijn. Dit is ook het geval voor het eigendom dat het voorwerp uitmaakt van deze verkoop. Daar de verkoper door de AAPD nog niet in kennis gesteld werd van het nieuwe kadastrale inkomen, is het pro rata aandeel van de koper in de onroerende voorheffing bij het verlijden van de authentieke akte nog niet gekend.

De koper betaalt hiervoor aan de verkoper een provisie van VIJFHONDERD euro (500,00 euro). Het

verschil in min of meer wordt zodra het nieuwe kadastrale inkomen gekend is, tussen partijen verrekend.

#### **19. Rechtsvorderingen - rechtsgedingen**

De verkoper verklaart dat er m.b.t. het eigendom geen rechtsvorderingen zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn.

#### **20. Verklaring pro fisco**

Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van de B.T.W.

De verkoper verklaart dat hij belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is met als enig nummer 0267.402.076.

### **IV. Bijkomende bijzondere voorwaarden**

In afwijking van of in aanvulling aan de voormelde algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden gebeurt de verkoop van het eigendom verder mits volgende bijkomende bijzondere voorwaarden:

1. de koper verklaart te weten dat de verkoper alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen maar dat deze niet garandeert dat de akoestische norm werd geleverd. Ieder gebrek desdaangaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden;
2. de renovatie- en restauratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.1 van de algemene verkoopvoorwaarden en de integratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.2 is op dit eigendom niet van toepassing;
3. de koper is verplicht binnen 6 maanden na het verlijden van de authentieke akte van aankoop 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 koper verboden het eigendom tijdens deze periode voort te verkopen of te verhuren. Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa. Bij een herverkoop geldt, ongeacht de verleende toelating van het directiecomité van AG Vespa, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper;
4. enkel natuurlijke personen kunnen aankopen;
5. een andere bestemming dan "eengezinswoning" wordt uitgesloten.

De bepalingen onder 1 tot en met 5 zijn essentiële voorwaarden zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de koper en al zijn rechtsopvolgers. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de algemene voorwaarden van toepassing

Deze bijzondere voorwaarden hebben steeds voorrang op de algemene verkoopvoorwaarden.

## V. Sanctionering van de overeenkomst

In de hierna volgende bepalingen komen partijen overeen welke schadebedingen van rechtswege verschuldigd zijn bij het niet naleven van de contractuele verplichtingen. Partijen erkennen dat de begroting van deze schadebedingen redelijk is en overeenkomt met reële schadevergoedingen, o.a. rekening houdend met de hierna volgende argumenten.

AG Vespa verwezenlijkt het grond- en pandenbeleid van de stad Antwerpen. Het grond- en pandenbeleid beoogt het algemeen belang en is noodzakelijk in wijken waar private actoren niet of onvoldoende bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken. AG Vespa koopt in het kader van het grond- en pandenbeleid leegstaande, verwaarloosde of omgeving-verstorende panden aan en brengt deze na renovatie of afbraak en nieuwbouw terug op de markt. Het grond- en pandenbeleid wil zo onder andere nieuwe impulsen geven aan de stad. Deze projecten zijn gesubsidieerd.

### *Gemeenrechtelijke sanctie*

De verkoper, die vaststelt dat de koper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, heeft het recht *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop te laten vaststellen (in dat geval behoudt de verkoper het door de koper betaalde voorschot als forfaitaire schadevergoeding), *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding wegens vertraging of om welke andere oorzaak.

De koper, die vaststelt dat de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na de aanmaning daartoe per aangetekende brief, kan *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop laten vaststellen met teruggave van het voorschot, *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vorderen. De koper heeft in dat geval recht op een forfaitaire schadevergoeding van 5% van de prijs.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

### *Sanctie bij laattijdige betaling*

Ingeval van vertraging in betaling van de prijs, zal de koper op de nog openstaande bedragen een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn berekend aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procent (2 %). Deze intrest is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd louter door het verstrijken van de termijn die voor de betaling was bedongen en wordt berekend per dag vertraging, tot op de dag van algehele betaling.

### *Sancties bij het niet naleven van de verkoopvoorwaarden*

- a. Het niet naleven door de koper van de gestelde voorwaarden, of het niet voldoen aan de verplichtingen opgelegd in de bijzondere en algemene voorwaarden binnen de gestelde termijn zal aanleiding geven van rechtswege en zonder dat enige aanmaning nodig is, tot een maandelijkse schadevergoeding gelijk aan 1 % procent van de koopprijs. Deze schadevergoeding wordt van maand tot maand

berekend. Iedere begonnen maand wordt in rekening gebracht. Dit alles onverminderd het recht van de verkoper om voor de rechtbank een hogere dwangsom te eisen.

- b. Indien de koper inbreuk maakt op de verkoopvoorwaarden, kan ongeacht de voormelde intrest- en schadebedingen, de verkoop door de verkoper ontbonden worden en heeft hij gedurende een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte een recht van wederinkoop zoals voorzien in artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op het eigendom; aan de hoger vermelde prijs en zonder dat de koper enige vergoeding kan eisen voor de inmiddels gederfde rente op het geïnvesteerde kapitaal noch voor de aktekosten, betaald naar aanleiding van zijn aankoop. Het wederinkooprecht dient te worden uitgeoefend door middel van een aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot voor het verstrijken van voornoemde termijn van vijf jaar. De kennisgeving gebeurt aan het adres van het bij deze overeenkomst overgedragen goed.

## VI. Opschortende voorwaarden

1. Indien krachtens de bepalingen van de Wooncode van het Vlaams Gewest of enige andere wettelijke bepaling, deze verkoop onderworpen is aan een voorkooprecht, geschiedt hij onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instanties in wiens hoofde dit voorkooprecht wordt gecreëerd.

Opgemaakt in dubbel te Antwerpen op .....

Elke partij erkent een getekend exemplaar ontvangen te hebben.

Handtekening(en)	<i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i>
Na(a)m(en)	..... ..... ..... .....(in te vullen door de kandidaat-koper) zijnde de kandidaat-koper

# Algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen waarvoor AG Vespa gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG Vespa

## 1. Inleiding

### 1.1 Verschijningsformule

- A. Het **Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, afgekort **AG Vespa**, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Opgericht 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 Autonom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 26 april 2021.

Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

- B. De **STAD ANTWERPEN** met adres te 2000 Antwerpen, Grote Markt 1 hier vertegenwoordigd door het **Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, afgekort **AG Vespa**, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen handelend ingevolge volmacht verleden voor notaris Marnix Van Herzeele te Antwerpen op negentien augustus tweeduizend en drie.

Van deze volmacht werd een uitgifte gehecht aan:

- een akte verleden voor notaris Yves De Deken te Antwerpen op drie september tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op twaalf september tweeduizend en drie onder nummer 57-T-12092003-08654;
- een akte verleden voor notaris Michel Wegge te Borsbeek op tien februari tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op dertig april tweeduizend en vier onder nummer 58-T-30042004-7225;

Para(a)f(en):



- een akte verleden voor notaris Louis Steenackers te Antwerpen op vierentwintig mei tweeduizend en vier, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te drie juni tweeduizend en vier onder nummer 59-T-03062004-08599.

## **1.2 Rechtsopvolging door de Stad Antwerpen**

Overeenkomstig de wet van drieëntwintig juli negentienhonderd ééenzeventig werden bij artikel één van het koninklijk besluit van zeven september negentienhonderd vijfenzeventig, de gemeenten Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem en Wilrijk samengevoegd tot de nieuwe gemeente, genaamd Antwerpen, die gemachtigd werd de titel van Stad te dragen; dit koninklijk besluit werd bekrachtigd bij wet van dertig december negentienhonderd vijfenzeventig en zijn genoemd artikel één heeft krachtens artikel vierhonderd achtennegentig van zelfde koninklijk besluit uitwerking gekregen op één januari negentienhonderd drieëntachtig.

Ingevolge artikel twaalf van het koninklijk besluit van zesentwintig maart negentienhonderd tweeëntachtig, bekrachtigd bij wet van één juli daarna, heeft voormelde nieuwe Stad Antwerpen alle bezittingen, rechten, lasten en verplichtingen overgenomen van de vroegere gemeenten waaruit zij is samengesteld.

## **2. Algemene voorwaarden**

### **2.1 Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, in- of overschrijving, voorrecht en hypotheek, dit bij het verlijden van de akte.

### **2.2 Staat**

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, met alle rechten en voordelen eraan verbonden en met alle zichtbare en verborgen gebreken zowel van de grond, ondergrond en constructies zonder dat er hiervoor vrijwaring wordt verleend, tenzij de vrijwaring waartoe de verkoper gehouden is, mocht hij kennis hebben van verborgen gebreken die hij niet zou hebben gemeld.

De oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd en elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan een twintigste (1/20) bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper worden beschouwd zonder wijziging van de prijs.

De koper verklaart het goed voldoende te kennen en te aanvaarden.

### **2.3 Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen**

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemeenschappen, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het kunnen bezwaren of bevoordelen. Het staat de koper vrij de ene in zijn voordeel aan te voeren en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op zijn risico en zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal op hem. De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdienstbaarheid, bijzondere voorwaarden of administratieve beperkingen het goed bezwaren, behalve a) deze die

zouden worden opgelegd naar aanleiding van deze verkoop, of b) deze die in vroegere eigendomstitels zijn opgenomen, zoals in de authentieke akte zal worden vermeld.

Indien door de verkoop goederen worden afgescheiden van andere die eveneens aan de verkoper toebehoren, ontstaan hierdoor slechts erfdienstbaarheden in de door de wet bepaalde gevallen. De bestaande situatie tussen de twee eigendommen, zelfs indien deze niet zichtbaar is, zal mogen blijven bestaan als erfdienstbaarheid door bestemming van de huisvader, door de enkele verdeling van de eigendommen.

Indien er zich onder het goed een ondergrondse rui bevindt, dan is deze niet in de verkoop begrepen en blijft deze integraal met inbegrip van haar aanhorigheden eigendom van de verkoper.

Meters, leidingen en toestellen die zich in het goed bevinden en die hierin door een overheids- of private instelling zijn geplaatst of verhuurd, zijn niet in de verkoop begrepen en worden voorbehouden aan wie het behoort. De abonnementen van de nutsvoorzieningen zullen door de koper dienen overgenomen te worden, onverminderd zijn recht deze nadien op zijn kosten te wijzigen. De meterstanden zullen op tegenspraak worden vastgesteld en samen met de overdracht door de meest gereede partij worden gemeld aan de betrokken nutsmaatschappijen.

#### **2.4 Archeologie**

Iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens graaf- en/of slopingswerken moet onmiddellijk ter kennis van de verkoper worden gebracht. Indien het om een archeologische vondst gaat zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om de verkoper in de mogelijkheid te stellen een fotografische vaststelling uit te voeren. De voorwerpen van kunst, oudheidkunde, natuurlijke historie, munt en penningkunde, of andere voorwerpen, die een wetenschappelijke waarde hebben, evenals de zeldzame en kostbare voorwerpen, die zich op of in het goed bevinden zijn in de verkoop niet begrepen en moeten dadelijk nadat ze gevonden zijn door de koper aan de door de verkoper aan te wijzen dienst afgeleverd worden.

#### **2.5 Stedenbouwkundige toestand en -verklaringen**

De verkoper verleent geen vrijwaring voor de stedenbouwkundige toestand van het goed. Indien het goed mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, bezwarende stedenbouwkundige voorschriften of andere overheidsbesluiten, zal de koper hiervoor geen verhaal hebben tegen verkoper.

De verkoper verklaart tevens:

- dat hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit of voornemen tot opeising bekend is.
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

Para(a)f(en):

- *[indien omwille van de definitie Bos het Bosdecreet toepasselijk zou zijn]* dat hij de koper overeenkomstig artikel 91 § 2 van het Bosdecreet op de hoogte heeft gebracht van de verplichtingen die werden opgelegd op grond van het Bosdecreet en de respectievelijke uitvoeringsbesluiten met betrekking tot het goed. In het licht hiervan zal de notaris in de akte in een aparte rubriek “Bosdecreet” de verklaring opnemen van de verkoper dat hij zijn informatieplicht, bedoeld in artikel 91 § 2 van het Bosdecreet heeft nageleefd en, in voorkomend geval, de nodige stukken heeft overgedragen.

## **2.6 Eigendomsoverdracht**

De koper zal het eigendomsrecht verkrijgen en aldus ook het risico, op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Het risico gaat echter vroeger – namelijk bij de ingenottreding - over op de koper indien hij reeds eerder in het genot zou getreden zijn. Wanneer de koper in gebreke is gebleven om de notariële akte tijdig te verlijden gaat het risico over op het ogenblik dat de akte had moeten verleden worden.

## **2.7 Genot en gebruik**

- a. Indien het goed niet verhuurd of verpacht is, bekomt de koper in principe het genot van het goed door de vrije beschikking vanaf de notariële akte.  
Indien de koper evenwel het genot verkrijgt vóór het verlijden der akte, is het hem verboden enige werkzaamheid uit te voeren zolang de verkoopprijs niet betaald werd, tenzij mits schriftelijke toelating van de verkoper. In dit geval zal de koper zelf zorgen voor de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. Hij zal deze werken op eigen verantwoordelijkheid doen, en zal vooraf een bijzondere verzekering afsluiten. Hij zal nooit enige vordering tegen de verkoper hebben wegens eventuele meerwaarde en hij staat zelf in voor een eventuele minderwaarde, die zou optreden naar aanleiding van de door hem uitgevoerde werken.
- b. Indien het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd of verpacht is, bekomt de koper het genot van het verhuurde of verpachte vanaf de notariële akte door het optrekken van de huurgelden pro rata temporis.  
De koper verklaart de huursituatie volledig te kennen en van de verkoper voldoende inlichtingen hierover te hebben gekregen. De koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten van de verkoper voor zover alle waarborgen zijn overgedragen. De koper behoudt zich de rechten en vorderingen voor die de wet, de huurovereenkomst of de gewoonten hem toekennen. Indien deze rechten en vorderingen aanleiding geven tot schadevergoeding lastens de verkoper, zal de koper deze moeten dragen.  
Partijen zullen bij de notariële akte een afrekening opmaken van de pro rata huur, de lasten of hun provisies, en de belastingen. In voorkomend geval zal de huurwaarborg aan de koper worden overgedragen tegen kwijting in de notariële akte of apart.

De verkoper verklaart dat hij nooit toestemming heeft gegeven om werken uit te voeren die aanleiding geven tot vergoeding, noch kennis te hebben dat de huurder dergelijke werken heeft uitgevoerd.

- c. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het goed, onder meer in de rechten die hem nog zouden kunnen toebehoren tegen iedere aannemer, architect of installateur, en die zouden kunnen voortvloeien uit beschadigingen aan het verkochte goed ten gevolge van bijvoorbeeld een exploitatie of andere oorzaken in het geval er schade zou bestaan.
- d. De koper is er in ieder geval toe gehouden vanaf de ingenottreding zowel het bebouwde als het niet-bebouwde gedeelte van het onroerend goed in een behoorlijke staat van onderhoud te houden. Hij dient bovendien, voor zover de verkoop een perceel grond betreft, op eigen kosten en risico te zorgen voor een passende afsluiting en zulks binnen zes maanden te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte.
- e. De koper zal zich moeten gedragen naar al de verordeningen die aan de eigenaars of kopers in deze buurt werden of zullen worden opgelegd, hetzij door de stad, hetzij door elke andere overheid.

## **2.8 Verzekeringen**

De verkoper heeft het verkochte goed voldoende verzekerd tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot aan de overdracht van het eigendomsrisico. De koper zal zelf van zodra het eigendomsrisico overgaat het nodige doen om zich te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's, behoudens indien het een mede-eigendom betreft waarvan hierna sprake.

## **2.9 Belastingen**

De belastingen op het goed van het lopende jaar worden betaald door de koper in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de ingenottreding, behalve deze die logischerwijze ten laste van de verkoper blijven zoals verhaalbelasting, belasting op onbebouwde percelen, op leegstaande en verwaarloosde gebouwen, krotbelasting of belasting op tweede verblijven.

Deze belastingen en vergoedingen zullen uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte tussen partijen worden verrekend.

## **2.10 Kosten**

Alle aan deze aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, aandeel in de verkavelings- of basisakte bij eerste verkoop, eventuele B.T.W. en mogelijke kosten van opmeting en plan, zijn voor rekening van de koper.

De verkoper levert onder meer het bodemattest en de kadastrale en stedenbouwkundige informatie gratis aan. Zodra de notaris van de koper deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van de koper.

Para(a)f(en):

Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en B.T.W.-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 koper.

### **2.11 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

Zo het begrip “koper” op meerdere personen slaat, verbinden deze zich hoofdelijk en ondeelbaar. Desgevallend zullen ook de erfgenamen en/of de rechtsopvolgers van de koper hoofdelijk en op ondeelbare wijze gehouden zijn tot de verbintenissen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

### **2.12 Opschortende voorwaarde administratief toezicht**

- a. De koop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het schorsings- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid.
  
- b. Zo deze opschortende voorwaarde niet in vervulling gaat, kan de koper onder geen enkel beding enige schadevergoeding of terugbetaling van kosten eisen. Er zal hem enkel het reeds betaalde aandeel in de koopprijs renteloos worden terugbetaald.

### **2.13 Voorschot**

Er wordt door de koper een voorschot betaald van tien procent (10%) van de koopprijs bij middel van overschrijving op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa a) in geval van een verkoop via biedingen onder gesloten omslag uiterlijk binnen de week vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de koper dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden en b) in geval van een onderhandse verkoop binnen de vijf werkdagen vanaf ondertekening van de onderhandse overeenkomst. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe.

## **3. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop een bebouwd onroerend goed is.**

### **3.1 Renovatie- en restauratieverplichting**

De koper wordt de verplichting opgelegd het goed te renoveren/restaureren. Onder renoveren/restaureren dient minstens verstaan te worden:

1. de stabiliteit van het gebouw verzekeren in alle delen die de openbare veiligheid in het gedrang zou kunnen brengen;
2. de voor- en achtergevel van het gebouw opfrissen en in zulke staat brengen dat zij het uitzicht bieden van normaal goed onderhouden gevels;
3. binnenwerken uitvoeren aan het onroerend goed, zodat elke bestuurlijke ongezondverklaring op het onroerend goed in kwestie niet meer toepasselijk kan zijn en desgevallend een conformiteitattest kan worden afgeleverd.

Het betreft hier minimum verplichtingen die aangepast zullen worden naargelang de noden van het goed. De bijkomende verplichtingen zullen worden opgenomen in de verkoopovereenkomst.

### **3.2 Integratieverplichting**

Betreft het goed een gebouw dat bestemd is om gevoegd te worden bij een aan de koper toebehorend aanpalend eigendom dan heeft de koper de verplichting het goed te integreren in zijn aanpalend eigendom. Bovendien verbindt de koper zich ertoe het goed slechts te vervreemden samen met zijn aanpalend eigendom en na integratie.

### **3.3 Vervreemdingsverbod – recht van voorkoop**

Het is de koper verboden het goed voort te verkopen indien hij niet aan de renovatie-, restauratie-, en/of integratieverplichting en voor zover opgelegd de bewoningsverplichting heeft voldaan.

Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden ingeval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het Directiecomité van AG Vespa en mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de herverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de verkoopprijs, bedongen in de akte van verkoop, ongeacht de intussen gederfde rente van het geïnvesteerde kapitaal.

In dit geval geldt, ongeacht een verleende toelating tot herverkoop, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.

## **4. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop geheel of gedeeltelijk onbebouwd is**

### **4.1 Bouwverplichting - goedkeuring plannen**

- a. Betreft de verkoop een perceel bouwgrond dan zal de koper, overeenkomstig de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften een gebouw dienen op te richten binnen de termijn van drie jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. Het perceel wordt als bebouwd beschouwd wanneer het gebouw water- en winddicht is.
- b. Betreft het goed een perceel grond dat bestemd is om gevoegd te worden bij een aan de koper toebehorend aanpalend eigendom dan gelden dezelfde termijnen voor bebouwing. Bovendien dient de koper zich ertoe te verbinden het door hem van de stad of AG Vespa gekochte goed slechts te vervreemden, samen met zijn aanpalend eigendom en na integratie.
- c. De plannen en het gevelontwerp van elke nieuw op te richten constructie, die bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen worden gevoegd, moeten

Para(a)f(en):

voorafgaandelijk door de verkoper ter goedkeuring worden geparafeerd. De verkoper behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan de plannen aan te brengen die hij goed vindt ter verwezenlijking van de sierlijke aansluiting met de aanpalende gebouwen, en het esthetisch uitzicht van de straat, en de eigenaar is ertoe gehouden door aanpassing van de plannen en later tijdens de uitvoering van de werken zich naar de onderrichtingen van de verkoper te gedragen.

#### **4.2 Vervreemdingsverbod – recht van voorkoop**

Het is de koper verboden het goed voort te verkopen indien hij niet aan de bouw- en/of integratieverplichting en voor zover opgelegd de bewoningsverplichting heeft voldaan.

Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden ingeval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het Directiecomité van AG Vespa en mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de herverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de verkoopprijs, bedongen in de akte van verkoop, ongeacht de intussen gederfde rente van het geïnvesteerde kapitaal.

In dit geval geldt, ongeacht een verleende toelating tot herverkoop, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.

### **5. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop deel uitmaakt van een mede-eigendom**

#### **5.1 Zakelijke lasten - statuten van het gebouw**

Het goed wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden en andere zakelijke lasten, die vooral blijken uit de statuten van het gebouw.

De statuten van het gebouw (de basisakte, eventuele wijzigende basisakten en het reglement van mede-eigendom) en de beslissingen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars vóór de eigendomsoverdracht zijn getroffen, zijn de koper tegenstelbaar.

#### **5.2 Beslissingen van de algemene vergadering**

Van de beslissingen van de algemene vergadering kan kennis worden genomen door inzage in het register dat daartoe op de zetel van de vereniging wordt gehouden en door ieder belanghebbende ter plaatse en zonder kosten kan worden geraadpleegd.

Daarenboven zal aan de syndicus van de vereniging gevraagd worden naar een staat van 1) de kosten voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, eventueel van 2) de kosten voor verkrijging van gemeenschappelijke gedeelten waartoe vóór de eigendomsoverdracht werd besloten, evenals van de 3) kosten, waartoe de vereniging van mede-eigenaars gehouden is ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de eigendomsoverdracht.

### **5.3 Werkingskosten - reservekapitaal**

De werkingskosten (periodieke uitgaven) zijn ten laste van de koper vanaf de datum van de ingenottreding; de verkoper is schuldeiser van de vereniging van de mede-eigenaars voor zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij het genot reeds heeft afgestaan. De afrekening zal op verzoek van de verkoper door de syndicus worden opgesteld.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en zal ten goede komen van de koper.

Ingeval tussen de ondertekening van een aankoopbelofte of een verkoopovereenkomst enerzijds en de ingenottreding anderzijds, de algemene vergadering zou beslissen tot niet-periodieke uitgaven, waarvoor het bestaande reservekapitaal ontoereikend zou zijn, zal de bijkomende opvraging van reservekapitaal volledig gedragen worden door de koper, ongeacht het tijdstip waarop deze opvraging gebeurt.

### **5.4 Verzekeringen**

De verzekeringspolissen die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn onderschreven zullen door de koper worden overgenomen overeenkomstig de bepalingen van de statuten van het gebouw, en hij zal bij ontstentenis ervan zelf het nodige doen om zich te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's.

## **6. Sancties**

### **6.1 Gemeenrechtelijke sanctie**

De verkoper, die vaststelt dat de koper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, heeft het recht *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop te laten vaststellen (in dat geval behoudt de verkoper het voorschot als forfaitaire schadevergoeding), *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding wegens vertraging of om welke andere oorzaak.

De koper die vaststelt dat de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, kan *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop laten vaststellen, met teruggave van het voorschot, *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vorderen. De koper heeft in dat geval recht op een forfaitaire schadevergoeding van 5% van de prijs.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

### **6.2 Sanctie bij laattijdige betaling**

In geval van vertraging in betaling van de prijs, zal de koper op de nog verschuldigde koopprijs een nalatigheidintrest betalen gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent

Para(a)f(en):



(2 %). Deze intrest is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd louter door het verstrijken van de termijn die voor de betaling was bedongen en wordt berekend per dag vertraging, tot op de dag van algehele betaling.

### **6.3 Sancties bij het niet naleven van de verkoopvoorwaarden**

- a. Het niet naleven van de gestelde voorwaarden, of het niet voldoen aan de verplichtingen opgelegd in de bijzondere of algemene voorwaarden binnen de gestelde termijn, zal aanleiding geven van rechtswege en zonder dat enige aanmaning nodig is, tot een maandelijkse schadevergoeding gelijk aan 1 % van de koopprijs. Deze schadevergoeding wordt van maand tot maand berekend. Iedere begonnen maand wordt in rekening gebracht. Dit alles onverminderd het recht van de verkoper om voor de rechtbank een hogere dwangsom te eisen.
- b. Indien de koper inbreuk maakt op de verkoopvoorwaarden, kan ongeacht de vermelde intrest- en schadebedingen, de verkoop door de verkoper ontbonden worden en heeft hij gedurende een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte een recht van wederinkoop zoals voorzien in artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op het goed, aan de in de verkoopakte vermelde prijs en zonder enige vergoeding voor de inmiddels gederfde rente op het geïnvesteerd kapitaal noch voor de destijds betaalde aktekosten (rechten, kosten en erelonen) naar aanleiding van de aankoop.
- c. Indien de koper binnen de termijn van maximum drie jaar, te rekenen vanaf de dag van de notariële akte, niet voldaan heeft aan zijn bouwverplichting voor de onbebouwde goederen, aan zijn renovatie- en/of restauratieverplichting voor de bebouwde goederen en aan zijn integratieverplichting voor alle goederen, dan heeft de verkoper het recht het goed terug in te kopen zoals hierboven voorzien.

## **7. Informatie – klachten**

De koper die informatie over de verkoop van het goed wenst, kan hiervoor telefonisch contact opnemen met AG Vespa op het nummer 03 259 28 10 of een e-mail versturen naar [info@vespa.antwerpen.be](mailto:info@vespa.antwerpen.be).

De koper die een klacht heeft over de verkoop van het goed, moet dit zo snel mogelijk schriftelijk melden aan AG Vespa. De koper bezorgt zijn klacht per gewone of aangetekende brief op volgend adres: AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen of via e-mail op het adres [info@vespa.antwerpen.be](mailto:info@vespa.antwerpen.be).

Binnen de maand ontvangt de klager van AG Vespa het bericht of de klacht al of niet in behandeling wordt genomen. Een klacht kan in geen geval een opschorting van betaling rechtvaardigen.

## **8. Toepasselijk recht/bevoegdheid**

De overeenkomst tussen de koper en verkoper wordt beheerst door het Belgische recht, dat derhalve van toepassing is op alle geschillen die in het kader van de overeenkomst tussen

hen zouden kunnen ontstaan. Alle geschillen tussen koper en verkoper betreffende deze overeenkomst zullen beslecht worden door de rechtbanken van Antwerpen.

Handtekening(en)	<p><i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i></p>
Na(a)m(en)	<p>..... .....<i>(in te vullen door de kandidaat-koper)</i> zijnde de kandidaat-koper</p>

Para(a)f(en):

## **BROCHURE PROJECTINFORMATIE BREDABAAN – woonentiteiten (semi-casco)**

**PROJECT** P000333 - Bredabaan  
**ADRES** Lange Winkelhaakstraat 23 (met tuin)  
Lange Winkelhaakstraat 25 (met dakterras)

## Inhoud

<b>BROCHURE PROJECTINFORMATIE</b> .....	<b>1</b>
<b>BREDABAAN – woonentiteiten (semi-casco)</b> .....	<b>1</b>
<b>A. ALGEMEEN</b> .....	<b>4</b>
<b>A.1 ALGEMENE INFO</b> .....	<b>4</b>
A.1.0 Semi-casco .....	4
A.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering.....	4
A.1.3 Postinterventiedossier .....	4
<b>A.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING</b> .....	<b>6</b>
<b>A.3 PLANNEN</b> .....	<b>6</b>
<b>A.4 BRANDVEILIGHEID</b> .....	<b>6</b>
<b>A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE</b> .....	<b>8</b>
<b>A.6 EPB-REGELGEVING</b> .....	<b>8</b>
<b>A.7 AKOESTIEK</b> .....	<b>9</b>
<b>A.8 STABILITEIT</b> .....	<b>10</b>
<b>A.9 ARCHITECT</b> .....	<b>10</b>
<b>A.10 SCHADE</b> .....	<b>10</b>
<b>A.11 MEDE-EIGENDOM</b> .....	<b>10</b>
<b>A.12 AANSPRAKELIJKHEID</b> .....	<b>10</b>
<b>B. TECHNISCHE BESCHRIJVING</b> .....	<b>11</b>
<b>B.1 RUWBOUW</b> .....	<b>11</b>
B.1.1 Onderbouw .....	11
B.1.2 Bovenbouw .....	12
B.1.3 Daken.....	13
B.1.4 Gevelsluiting.....	14
<b>B.2 AFWERKING</b> .....	<b>16</b>
B.2.1 Dekvloer .....	16
B.2.2 Binnenvloerafwerking .....	16
B.2.3 Binnenwanden.....	17
B.2.4 Plinten .....	17
B.2.5 Binnendeuren .....	17
B.2.7 Binnenmeubilair .....	17
B.2.8 Binnenschilderwerk.....	17
B.2.9 Plafonds.....	18
B.2.10 Trappen .....	18
<b>B.3 NUTSVOORZIENINGEN</b> .....	<b>18</b>
<b>B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA</b> .....	<b>19</b>
B.4.1 Sanitair .....	19
B.4.2 Verwarmingsinstallatie .....	19
B.4.3 Ventilatie en klimatisatie .....	20
<b>B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO</b> .....	<b>21</b>

B.5.1 Elektrische keuring .....	21
B.5.2 Lichtarmaturen .....	21
B.5.3 Bel en videofonie.....	21
B.5.4 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie .....	21
B.5.5 Lift.....	22
B.5.6 PV panelen .....	22
B.5.7 Laadpalen voor elektrische voertuigen.....	22
<b>B.6 OMGEVINGSWERKEN .....</b>	<b>22</b>
B.6.1 Buitenverharding.....	22
B.6.2 Buitenconstructies.....	23
B.6.3 Nestkasten gierwaluwen .....	23
<b>B.7 ONDERHOUD.....</b>	<b>23</b>
B.7.1 Onderhoudscontracten.....	23
B.7.2 Afvalbeleid .....	24

## A. ALGEMEEN

### A.1 ALGEMENE INFO

In deze informatiebrochure kan u de belangrijkste punten terugvinden m.b.t. de aankoop van uw woning. Deze woning bevindt zich in een complex met ook appartementen en commerciële entiteiten waarin er ook gemeenschappelijke technieken werden toegepast. Dit heeft in hoofdzaak betrekking op de appartementen, commerciële entiteiten en de parkeerkelder. U zal dus ook enkele zaken van deze andere entiteiten terugvinden opdat er een gemeenschap van eigendom is en/ of een impact is op uw eigendom.

#### A.1.0 Semi-casco

De aangeboden woning wordt semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van de woning, waaronder het plaatsen van de vloerafwerking, de keuken, de badkamer en een optionele opdeling met lichte wanden van de ruimtes. 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 of in het afwerkdossier dat opgemaakt werd door de architect en louter informatief toegevoegd wordt aan het Postinterventiedossier (PID). 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 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 de woning in deze toestand voor hem waard is.

De koper dient zelf de voorziene ruimtes na te meten – maatvoering op de plannen zijn indicatief.

#### A.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering had plaats op **27 augustus 2024**. De definitieve oplevering zal in principe plaats vinden 2 jaar na de voorlopige oplevering.

#### A.1.3 Postinterventiedossier

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

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

Het Postinterventiedossier bestaat uit 2 delen:

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

Hoe vult u het Postinterventiedossier aan?

Als u zelf werken uitvoert aan een gebouw of werken laat uitvoeren in de toekomst, 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

AG Vespa heeft op 28 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de bouw van een Regiokantoor Lokale Politie en commercieel/residentieel nevenprogramma met dossiernummer **11002/A/DBA\_2017011236**.

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

## A.3 PLANNEN

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

In het Postinterventiedossier krijgt de koper asbuil plannen van 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 asbuil plannen nog kan afwijken van de werkelijkheid en dat voor plaatsing van de keuken e.d. de maten zeker nog apart opgenomen moeten worden. AG Vespa kan niet aansprakelijk gesteld worden bij afwijkende plannen.

## A.4 BRANDVEILIGHEID

Bij de afwerking van de woning 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 en brandhaspels voorzien waar nodig;
- Er werd een brandcentrale geplaatst in het gemeenschappelijke tellerlokaal (niv. -1);
- De grondgebonden woningen zijn niet aangesloten op deze brandcentrale.

### Vluchtwegen:

Volgende vluchtwegen zijn voorzien:

- Kelder Niveau -1:
  - o Parkeerkelder heeft één rechtstreekse evacuatietrapp naar niveau 0 (t.h.v. doorsteek/steeg);
  - o Parkeerkelder kan bijkomend evacueren via de evacuatietrapp van de circulatieruimte t.h.v. de Bredabaan.
- Appartementen Niveau +1 t.e.m. +4 (t.h.v. de Bredabaan):
  - o Brandladder bereikbaar via privaat terras aan de achterzijde van het appartement tot op het dak van de commerciële ruimte, dan via de glijdende brandladder naar niveau +0.
  - o Trappenhal niveau +4 tot gelijkvloers niveau.
- Woningen t.h.v. de Winkelhaakstraat:



- Deze grondgebonden woningen vormen een compartiment op zichzelf en kunnen rechtstreeks naar buiten (of naar de steeg) evacueren.

#### Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- Elke wooneenheid is een apart compartiment;
- Lokalen in de kelder (niveau -1) voor luchtbehandeling, tellers en technisch lokaal warmteproductie is één compartiment (compartiment -1.1);
- Het pomplokaal (niveau -1) is een apart compartiment (compartiment -1.4);
- De bergingen voor de appartementen en de commerciële ruimte vormen samen één compartiment (compartiment -1.2);
- De commerciële ruimte op het gelijkvloers bestaat uit 4 compartimenten:
  - Compartiment 0.1: commerciële ruimte straatzijde;
  - Compartiment circulatie;
  - Compartiment 0.3 sanitair;
  - Compartiment 0.2: commerciële ruimte aan de binnenstraat.
- De woningen t.h.v. de Winkelhaakstraat vormen telkens een apart compartiment;
- De gemeenschappelijke keldertrap is een apart compartiment;
- De technische schachten zijn een apart compartiment voor zover deze geen deel uitmaken van de grondgebonden woningen (Winkelhaakstraat).

Zie compartimenterings- en evacuatieplannen in het Postinterventiedossier (PID).

#### Personenliften (appartementen en commerciële entiteiten):

Indien er brand gesignaleerd wordt zullen de liften automatisch naar het primaire evacuatie niveau gaan (gelijkvloers). Echter, indien de brand gesignaleerd wordt op het evacuatie niveau zelf, dan:

- Zal de lift van de appartementen automatisch naar niveau +1 gaan = secundair evacuatie niveau;
- Zal de lift van de commerciële entiteit(en) naar het kelderniveau gaan = secundair evacuatie niveau.

#### Brandbestrijding:

In de inkomhal voor de appartementen als ook in de ondergrondse parking bevinden zich brandhaspels. In de circulatieruimte in de kelder en in de ondergrondse parking kunnen er brandblussers teruggevonden worden. Deze hebben allen een regelmatige onderhoudsbeurt nodig. Er wordt aangeraden hiervoor een gezamenlijk onderhoudscontract op te stellen.

Voor de woningen wordt er geen aparte brandbestrijding voorzien aangezien ze opzichzelfstaande grondgebonden woningen zijn.

#### Brandmeldinstallatie:

In het tellerlokaal op niveau -1 bevindt zich een brandmeldinstallatie.

Bepaalde rookmelders/ handbrandmelders zijn hierop aangesloten. In geval van brand kan de centrale een gepaste reactie voorzien zoals het activeren van de ontruimingssirenes/ het sluiten van de branddeuren/... .

De rookmelders bevinden zich:

- In de privatieve delen van de appartementen zijn er eenvoudige rookmelders geplaatst op batterijen (die regelmatig vervangen moeten worden), niet verbonden met de brandmeldcentrale. Ook in de woningen dienen dergelijke melders geplaatst. Bij stofrijke werkzaamheden dienen de rookmelders beschermd te worden tegen stof. Het niet naleven hiervan kan voor blijvende schade zorgen aan de toestellen waardoor ze later niet meer werken en geeft onnodig brandalarm.
- Op volgende locaties zijn er rookmelders voorzien die gekoppeld zijn met éénzelfde brandmeldcentrale:
  - o Alle rookmelders van de commerciële ruimte;
  - o Op ieder niveau van de inkomhal van de appartementen;
  - o Bovenaan de trappenhal van de appartementen;
  - o In de trappenhal naar de kelder (app.);
  - o In de circulatieruimtes in de kelder (app.);
  - o In de gemeenschappelijke afvalberging in de kelder;
  - o In ieder technisch lokaal in de kelder;
  - o In iedere privatieve berging in de kelder;
  - o In de ondergrondse parking.

De handbrandmelders bevinden zich:

- Op het gelijkvloerse niveau van de inkomhal van de appartementen;
- In de parking;
- In de circulatieruimte van de kelder.

De VME kan nog uit volgende opties kiezen voor de doormelding van de brandcentrale:

- Er kan gekozen worden om het systeem aan te sluiten op een doormeldkamer, die gewaarschuwd wordt bij brand. Een tweejaarlijkse controle is in dit geval verplicht.
- Er kan gekozen worden voor het systeem waarbij personen van een telefoonlijst gecontacteerd worden in geval van brand. Een tweejaarlijkse controle is niet verplicht, maar wel aan te raden.

De brandcentrale is uitgerust met een noodbatterij, die ca. om de 3 jaar vervangen moet worden. Er wordt aangeraden om voor de brandcentrale een onderhoudscontract af te sluiten. Ten allen tijden moeten de voorschriften van de fabrikant gevolgd worden.

#### Rookluiken:

De koepel in de traphal van de appartementen functioneert als rookluik. Deze kan bediend worden door middel van de bedieningsknop t.h.v. de inkomhal op het gelijkvloers. In principe gebeurt de bediening enkel door de brandweer, als die het openen van het rookluik nodig acht in geval van brand en/ of controle. De woningen hebben geen rookkoepel.

## A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE

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

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

## A.6 EPB-REGELGEVING

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

- Wanneer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend werd;
- Bestemming van het gebouw (wonen, kantoor,...)
- Aard van het werk (nieuwbouw, verbouwing, functiewijziging,...)

Voor de woningen trad AG Vespa op als aangifteplichtige. Dit betekent dat er na de voorlopige oplevering al een EPB-aangifte opgemaakt en ingediend werd voor elke woning door het studiebureau Ingenium. Het aangifteformulier en het EPC bevinden zich in het Postinterventiedossier (PID).

## A.7 AKOESTIEK

Er werden maatregelen getroffen om de akoestiek te verbeteren. Voor verdere uitleg en details wordt er verwezen naar de akoestiekstudie en de controlemetingen in het Postinterventiedossier (PID). Het voorzien van een nieuwe scheimuur, losstaand van de bestaande, verbetert aanzienlijk het akoestisch comfort naar de burens toe. Bovendien werd akoestische isolatie tussen de bestaande en de nieuwe scheimuren geplaatst en akoestische isolatie tussen de twee nieuwbouwwoningen onderling. Technische kokers en schachten werden eveneens voorzien van akoestische isolatie.

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

Daarnaast werd nadruk gelegd op het beperken van de onderlinge geluidsoverdracht tussen woonentiteiten (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 o.a. volgende maatregelen getroffen:

- 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.
- 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 dient er zich van bewust te zijn dat er ondanks de door de verkoper genomen maatregelen, geluidsoverdracht kan zijn tussen de woonentiteiten. De koper dient bij de verdere afwerking van de woning 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

De opmaak van de plannen en opvolging van de werken gebeurde door **Office 360 Architecten bv**. Indien er géén 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

##### Ondergrondse constructies en riolering

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

Bij de beschoeiingswerken voor de bouwputten heeft de aannemer zijdelingse grondankers toegepast. Deze hadden slechts een tijdelijk karakter.

De vrije hoogte om de ondergrondse parkeergarage binnen te kunnen rijden is gelimiteerd tot ca. 1,96m.

##### Regenwaterput & Septische put

Iedere grondgebonden woning heeft een eigen regenwater- en septische put.

- Woning A (nr. 23):
  - o Regenwaterput 5.000L;
  - o Septische put 2.000L;
  - o De putten (en putdeksels) bevinden zich onder de tuin van de woning. De regenwaterpomp bevindt zich in de privatieve kelder.
- Woning B (nr. 25):
  - o Regenwaterput 5.000L;
  - o Septische put 2.000L;
  - o De putten (en putdeksels) bevinden zich onder de gemeenschappelijke fietsenstalling van de woningen. De regenwaterpomp bevindt zich in de privatieve kelder.

Het water van de regenwaterput wordt gerecupereerd voor de buitenkranen en de toiletten. Dit water is **niet drinkbaar**. In de regenwaterput bevindt zich een filter (mechanische filtering fijn en grof), die regelmatig gereinigd dient te worden.

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.

##### Pompput

Er is geen pompput voorzien voor de putten van de grondgebonden woningen.

## Kelderverluchting

Een kelderverluchting is voorzien t.h.v. de voor- en achtergevel. Deze moeten behouden blijven.

De kelder van de woningen werd uitgevoerd in ter plaatse gestorte beton van 30 cm. Hoewel deze doorgaans waterdicht is in de praktijk, kan AG Vespa hier gaan garantie op geven. Er wordt aangeraden hier geen boringen in uit te voeren

## B.1.2 Bovenbouw

### Muren

De buitengevels (voor- en achtergevel) van het gebouw zijn als volgt opgebouwd, steeds van buiten naar binnen:

- Gevelmetselwerk;
- Spouw
- Thermische isolatie PIR
- Kalkzandsteen
- Binnenpleister

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

- Zijgevel leien:
  - o Leien;
  - o Horizontaal + verticaal latwerk;
  - o Thermische isolatie PUR/PIR;
  - o Kalkzandsteen;
  - o Binnenpleister.
- Zijgevel steenstrips:
  - o Baksteenstrips op kleefmortel met wapeningslaag;
  - o Thermische isolatie XPS;
  - o Betonwand;
  - o Binnenpleister.

### Rook- en verluchtungskanalen/verluchting

De aan- en afvoerkanalen van **ventilatiesysteem D** bevinden zich beiden bovendaks net boven de technische ruimte.

De rookgasafvoer van de CV-ketel mondt bovendaks uit.

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er wordt geadviseerd om een dampkap met recirculatie te installeren. De afvoer van de dampkap mag in geen geval op het ventilatiesysteem zelf worden aangesloten, dit zou nefast zijn voor het systeem.

### Draagvloeren

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

Vloer kelder: Betonvloer.

Vloer gelijkvloers niveau:

- Vloerafwerking (+/- 15 mm voorbehouden voor koper om af te werken/ na te meten alvorens een vloer te kiezen/ plaatsen);
- Chape;
- Contactgeluidisolatie;
- Thermische isolatie;
- Betonnen draagvloer.

Vloer verdiepingen:

- Vloerafwerking (+/- 15 mm voorbehouden voor koper om af te werken/ na te meten alvorens een vloer te kiezen / plaatsen);
- Chape;
- Betonnen draagvloer;
- Pleister.

### **B.1.3 Daken**

#### **Dakopbouw**

De platte daken zijn als volgt opgebouwd:

- Bitumineuze dakdichting;
- Afschotisolatie;
- Betonnen draagvloer;
- Pleister.

Dakopbouw terras woning nr. 25:

- Extensief groendak;
- Bitumineuze dakdichting;
- Hellingsbeton;
- Betonvloer.

#### **Toegang tot het dak**

Het dak is toegankelijk via het veilig gebruik maken van een ladder. De toegang tot het dak is enkel bedoeld voor inspectie en onderhoud van het dak, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de schouwen, etc. Er moet rekening gehouden worden met de nodige veiligheidsvoorwaarden.

Er zijn ankerpunten voorzien.

#### **Dakwaterafvoer**

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

## Groendak

Het extensief groendak van woning B (nr. 25) werd reeds aangelegd en moet onderhouden worden volgens de voorschriften van de fabrikant.

## B.1.4 Gevelsluiting

### Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in hout.

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

### Kleuren buitenschrijnwerk

Primer + wit-transparant afgelakt

### Reiniging ramen

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

### Sleutels

De sleutels worden u overhandigd bij het ondertekenen van de akte. Bij de sleutels wordt een kaartje geleverd voor het bijmaken van de sleutels. Het kaartje voor het bijmaken van sleutels van eventuele gemeenschappelijke delen (parking), wordt geleverd aan de syndicus.

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

### Poorten

Er zijn drie poorten aanwezig op de site:

- **Poort t.h.v. steeg Bredabaan (dubbele vleugel):**  
Beide vleugels openen automatisch bij zonsopgang en sluiten automatisch bij zonsondergang of kunnen tijd-gestuurd worden ingesteld (astroklok instelbaar).  
Indien gesloten op volgende wijze te openen:
  - o Met codeklavier aan straatzijde;
  - o Met een drukknop aan steegzijde;
  - o Via de videofoon van de verschillende binnenposten.
- **Poort t.h.v. steeg Winkelhaakstraat (enkele vleugel):**  
Zie poort 1.
- **Poort ondergrondse parking (Winkelhaakstraat):**



Eigenaars van een parkeerplaats van woonentiteiten of de commerciële ruimte kunnen deze bedienen met een afstandsbediening. De afstandsbedieningen zijn vanop afstand herprogrammeerbaar. De politie maakt tevens gebruik van deze poort voor haar parking. Zij kunnen deze poort bedienen met een badgecontrolesysteem.

Verdere info kan teruggevonden worden in het Postinterventiedossier (PID).

## 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

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

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

Vloer kelder: vloerafwerking niet te voorzien. Er is een ter plaatse gestorte betonvloer uitgevoerd.

Vloer gelijkvloerse verdieping: vloerafwerking nog door de koper te voorzien - dikte ca. 15 mm (na te meten alvorens vloer te kiezen).

Vloer verdiepingen: vloerafwerking nog door de koper te voorzien - dikte ca. 15 mm (na te meten alvorens vloer te kiezen).

De randisolatie werd op de meeste plaatsen afgesneden.

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

De keuze van de vloerafwerking is beperkt.

Belangrijk:

Vóór het plaatsen van de vloerafwerking en/ of vloeropbouw dienen de waterkeringslabben verticaal 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 bijkomend 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 1cm overblijven om de verluchting van de woning te garanderen. Voor de natte en technische ruimten 1,5 à 2cm.

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

### **B.2.7 Binnenmeubilair**

De plaatsing van de keuken/ badkamer is voor de koper. De nutsvoorzieningen en afvoerleidingen werden tot in de keuken/ badkamer klaargelegd. Er werd géén 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 (bv. aan aansluitingen met de binnenzijde van ramen, raamen deuren, 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.

### B.2.10 Trappen

De trapbomen zijn uitgevoerd in geschaafd hout. De traptreden zijn uitgevoerd in geverniste rubberwood. De koper dient de constructie zelf nog af te schuren en af te werken met een vernis- of verflaag.

De trapleuning is uitgevoerd in multiplex Deze is niet voorzien van een grondlaag. De koper dient zelf de borstwering af te werken en op te kitten.

## B.3 NUTSVOORZIENINGEN

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

**a. Elektriciteit:**

- i. per woning: 1 dubbeltariefmeter
- ii. Gemeenschappelijke delen: 1 enkeltariefmeter

**b. Aardgas:**

- i. per woning: 1 meter

**c. Water:**

- i. per woning: 1 meter

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

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.

## B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

### B.4.1 Sanitair

De installatie van de sanitaire toestellen in de sanitaire lokalen is nog niet gebeurd.

De collectoren voor warm- en koud water zijn terug te vinden in de achterwand van het toilet in de badkamer.

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:

- Woning nr. 23: Nachthal +2 (bergingkast);
- Woning nr. 25: Berging +2.

Het water van het toilet wordt gerecupereerd uit de regenwaterput.

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 (PID).

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.

Voor de productie van sanitair warm water is een combinatie voorzien van een zonneboiler-systeem met de cv-ketel als back-up.

De zonneboiler bevindt zich in de kelder, de CV-ketel bevindt zich:

- Woning nr. 23: Nachthal +2 (bergingkast);
- Woning nr. 25: Berging +2.

### B.4.3 Ventilatie en klimatisatie

De woning is voorzien van een individueel **ventilatiesysteem type D**.

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

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

Controleren en reinigen om het half jaar.

De ventilatie-unit bevindt zich in de berging op de bovenste verdieping. 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.

#### 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 (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 Elektrische keuring**

De elektrische installatie werd gekeurd op goede werking, niet 'volgens norm'. Het keuringsverslag kan in het Postinterventiedossier (PID) teruggevonden worden.

### **B.5.2 Lichtarmaturen**

Er werden lichtarmaturen geplaatst thv de gemene delen en de steeg. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

### **B.5.3 Bel en videofonie**

De woning heeft een binnen-unit (videfoon) en kan daarmee ook de beide poorten aan de steeg bedienen.

U vindt de technische fiche en gebruiksaanwijzing in het postinterventiedossier.

### **B.5.4 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie**

AG Vespa heeft 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.

#### Optie 1: Telenet:

De kabel van Telenet werd aangesloten vanuit een trottoirkast. Er werden door de aannemer kabels binnen gebracht tot in de kelder. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Telenet de installatie verder afwerken.

#### Optie 2: Proximus:

De kabel van Proximus werd binnengebracht in de kelder. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Proximus de installatie verder afwerken, zowel in de kelder als in de individuele berging.

### **B.5.5 Lift**

Niet van toepassing

### **B.5.6 PV panelen**

Op het dak van de woningen staan naast het PV-zonnepaneel voor de zonneboiler ook PV-zonnepanelen voor stroomgebruik:

- Winkelhaakstraat 23: 4 panelen;
- Winkelhaakstraat 25: 6 panelen;

De omvormers van de PV panelen staan in de respectievelijke kelders, en zijn aangesloten op de respectievelijke individuele meter(s).

De gebruiksaanwijzing van de zonnepanelen en omvormer zijn terug te vinden in het Postinterventiedossier (PID).

### **B.5.7 Laadpalen voor elektrische voertuigen**

Er werden géén laadpalen voorzien voor elektrische voertuigen. De installatie is hier niet op voorzien. Eventuele aanpassing moet conform de afspraken in de basisakte gebeuren. Het voorzien van een laadpaal in de kelder moet steeds afgestemd worden met Brandweer Zone Antwerpen.

## **B.6 OMGEVINGSWERKEN**

### **B.6.1 Buitenverharding**

De tuin van woning Winkelhaakstraat 23 werd deels verhard met kleiklinkers en deels aangelegd met groen. In de tuinzone bevindt zich ondergronds de septische put en de regenwaterput.

Het (dak-)terras van woning Winkelhaakstraat 25 werd aangelegd met een groendak en een houten terras (padoek). Het groendak mag – cfr. de bouwvergunning – niet gebruikt worden als terras. Het groendak is beperkt van hoogte, en eronder bevindt zich een dakdichting. Logischer wijze mag deze dakdekking niet doorprikt of beschadigd worden.



De gemeenschappelijke buitenruimte (doorsteek) werd deels verhard en deels aangelegd met beplanting, waarin een automatisch irrigatiesysteem is aangelegd. De irrigatiecomputer is aangesloten op het buitenkraantje t.h.v. de fietsenstalling kant Bredabaan (onderdoorgang) en bevindt zich onder een deksel in de plantenbak. De verharding bestaat uit een mix van kleiklinkers en blauwe steen.

Het is aan te raden de beplantingen regelmatig te (laten) onderhouden. AG Vespa heeft geen verdere tuinaanleg voorzien. De tuin is door de koper zelf te onderhouden.

### **B.6.2 Buitenconstructies**

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

### **B.6.3 Nestkasten gierzwaluwen**

Op vraag van Natuurpunt werden er nestkasten voor gierzwaluwen voorzien binnen het project. Deze werden geplaatst op de scheidingsmuur tussen het pand Bredabaan 407/409 en 411 (bovendaks kant nr. 411). Hiervoor werd er een overeenkomst gesloten tussen AG Vespa (als toenmalig eigenaar Bredabaan 407/409) en de eigenaar van het pand Bredabaan 411.

De overeenkomst betreft een kosteloze bruikleen en kan ten allen tijde door één van beide partijen beëindigd worden conform de bepalingen in de overeenkomst.

In dat laatste geval is het de verplichting van de bewoners van Bredabaan 407/409 om deze nestkasten te laten verwijderen.

Deze overeenkomst, welke dus door ondertekening van de authentieke akte wordt overgenomen door de nieuwe eigenaar(s), werd toegevoegd in het Postinterventiedossier (PID).

## **B.7 ONDERHOUD**

### **B.7.1 Onderhoudscontracten**

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

- Brandmeldinstallatie (tweejaarlijks) (indien parkeerplaats aangekocht)
  - o Indien er gekozen wordt om te werken met een doormeldkamer is een tweejaarlijkse controle verplicht;
  - o Indien er gekozen wordt om te werken met een telefoonlijst, dan is een tweejaarlijkse controle niet verplicht, maar wel aan te raden.
- CV-ketel (tweejaarlijks)
- ...

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

- Ventilatiesysteem;
- Groendaken;
- Groenaanleg, snoeien, geleiden, onkruid uitdoen, ...
- ...

### **B.7.2 Afvalbeleid**

Voor de grondgebonden woningen is er géén aparte afvalberging voorzien in de gemeenschappelijke delen. De bewoners moeten deze (tot aan de volgende ophaling door de stadsdiensten) stockeren in een eigen bergplaats.

Overlast inzake ongedierte moet ten allen tijden vermeden worden.