

VERKOOPLASTENBOEK

De Gendarmerie

Volume A + B
Vaartstraat 2 / 6
Sint-Pieterskaai 37 / 38
CASCO Handelspanden



VERKOOPSLASTENBOEK

Handels-/ kantoorruimtes

RENOVATIE

HA1 : Sint-Pieterskaai 38

HA2 : Sint-Pieterskaai 37

HA3 : Vaartstraat 2

NIEUWBOUW

HB : Vaartstraat 6

BOUWHEER - PROMOTOR

HECTAAR nv

Westlaan 120, 8800 Roeselare

www.hectaar.be



HECTAAR

ARCHITECT

Architecten Groep III bv

Zeepziederijstraat 8, 8200 Brugge

www.groep3.be

ARCHITECTEN
GROEP III

INGENIEUR STABILITEIT

Stabitec bv

Gulden-Vlieslaan 31a, 8000 Brugge

www.stabitec.be

EPB VERSLAGGEVING / VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Feys bv

Professor Dewulfstraat 188, 8970 Poperinge

www.feysbv.be

Inhoudsopgave

VERKOOPSLASTENBOEK	2
Handels-/ kantoorruimtes.....	2
0. ALGEMEEN	6
0.1. BESCHRIJVING	6
KELDER	6
GELIJKVLOERS	6
VERDIEPINGEN.....	6
0.2. DOCUMENTEN	6
1. DE RUWBOUW.....	8
1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN.....	8
1.1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS.....	8
1.1.2. DIVERSE AANSLUITINGEN.....	8
1.2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING	8
1.3. DRAAGSTRUCTUUR	9
1.3.1. STABILITEITSSTUDIE	9
1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN	9
1.5. GEVELAFWERKING	9
1.6. DAKAFWERKING	10
1.6.1. PLATTE DAKEN.....	10
1.6.2. GROENDAKEN	10
1.6.3. HELLENDE DAKEN.....	10
1.7. VERHARDING EN TERRASSEN	10
1.8. ISOLATIE.....	11
1.8.1. VOCHTBARRIÈRE	11
1.8.2. THERMISCHE ISOLATIE	11
1.8.3. AKOESTISCHE ISOLATIE.....	12
1.9. DORPELS.....	12
1.10. BUITENSCHRIJNWERK	12
1.10.1. BUITENSCHRIJNWERK	12
1.10.2. SLUITWERK	13
1.11. RIOLERING	13
2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	14

2.1. INKOMZONE	14
2.2. TRAPPENHAL	14
2.3. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE	15
2.4. BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS / OP AFDEK KELDER)	15
2.5. FIETSEN- & AFVALBERGING	15
2.6. PLEISTERWERKEN	16
2.7. VLOERBEKLEDING	16
2.7.1. VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS.....	16
2.8. ELEKTRICITEIT	16
2.9. LIFTEN	17
2.9.1. Personenlift.....	17
2.9.2. Autolift.....	17
2.10. BRANDBEVEILIGING	18
2.11. SCHILDERWERKEN	18
3. DE AFWERKING VAN DE HANDELSPANDE	19
3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING – SPUITPLAMUUR	19
3.2. VLOERBEKLEDING	19
3.2.1. CHAPE.....	19
3.2.2. TEGELVLOEREN.....	19
3.3. BINNENSCHRIJNWERK	19
3.3.1. BINNENSCHRIJNWERK.....	19
3.3.2. SLUITWERK.....	19
3.4. SANITAIR	19
3.4.1. AFVOERLEIDINGEN.....	19
3.4.2. KOUD WATER.....	20
3.4.3. HEMELWATER.....	20
3.5. ELEKTRICITEIT	20
3.5.1. HANDELSRUIMTE HA1 / HA2 / HA3 / HB.....	20
3.6. VENTILATIE	20
3.7. VIDEOFONIE	21
3.8. TELEFONIE, DISTRIBUTIE & INTERNET	21
3.9. VERWARMING	21
3.10. BRANDBEVEILIGING	21

3.11. SCHILDERWERKEN	21
3.11.1. BINNENSCHILDERWERKEN	21
3.12. OPLEVERING	21
4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN	22
4.1. PRINCIPE	22
4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING	22
4.3. WIJZIGINGEN	22
4.4. MATERIALEN.....	22
4.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN	23
4.6. DIVERSE	23

0. ALGEMEEN

0.1. BESCHRIJVING

ALGEMEEN

- Overdekte inkomzone met brievenbussen, videofoon en beglaasde voordeur met elektrisch slot;
- Gemeenschappelijke hal met personenlift, betonnen trappen naar bovenliggende verdiepingen én toegang tot de keldertrap;
- Oprit vanuit Vaartstraat naar één andersvaliden parkeerplaats en achterliggende binnentuin;
- Fietsen- en afvalberging als deel van binnentuin;
- Ondergrondse kelderverdieping met tellerlokalen en privatieve bergingen. Nieuwe parkeergarage voor alle handelsruimtes makkelijk bereikbaar via de circulatiekern (lift + trap) in ieder bouwvolume. Via de autolift wordt de ondergrondse parkeergarage met de Vaartstraat verbonden.
- Op de site bevinden zich 26 parkeerplaatsen in totaliteit waarvan twee andersvalidenparkeerplaatsen.
- *Extra bij handelsruimte HB :*
 - *Snelle toegang vanuit hal naar fietsenstalling/ afvalsorteerzone via beglaasde achterdeur.*
 - *Private berging op zelfde niveau als handelsruimte voorzien, gekoppeld aan gemeenschappelijke hal.*

KELDER

- Circulatiekernen met keldertrap en personenlift;
- Privatieve bergingen;
- Tellerlokalen (elektriciteit / water);
- Poetsberging in kelder deel renovatie;
- 25 parkeerplaatsen waaronder één andersvalidenparkeerplaats;
- *Handelsruimtes HA :* Connectie naar nieuwe kelder met autostaanplaatsen, extra circulatiekern en autolift;
- *Handelsruimtes HB :* Connectie naar bestaande kelder met extra circulatiekern;
-

GELIJKVLOERS

- Omgevingsaanleg met gemeenschappelijk binnenplein, fietsen- & afvalberging en één andersvalidenparkeerplaats;
- HA1 : Handelspand geannexeerd aan renovatie met privaat terras aan binnentuin en overdekte buitenruimte langs de Sint-Pieterskaai;
- HA2 : Handelspand in de renovatie met private overdekte buitenruimte langs de Sint-Pieterskaai. De voormalige inkomdeur van het oude politiecommissariaat doet dienst als tweede inkom van het handelspand;
- HA3 : Handelspand in de renovatie met privaat terras aan binnentuin en extra inkom van het handelspand via een buitentrap aan de Vaartstraat;
- HB : Handelspand in nieuwbouwvolume met private berging op hetzelfde niveau als het handelspand zelf. Extra inkomdeur van het handelspand via de verharde inrit naar de binnentuin;

OVERIGE

VERDIEPINGEN

- Alle bovenliggende verdiepingen boven de handelsruimtes zijn ingevuld door appartementen.

0.2. DOCUMENTEN

ARCHITECTUUR, STABILITEIT EN EPB

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door **Architecten Groep III bv** uit Brugge, volgens de stabiliteitsstudie, opgemaakt door **Stabitec bv** en volgens de EPB

verslaggever **Feys bv**. De bouwheer-promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van boven vernoemde architect en studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en/of ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek of techniek of vereist door de administratie.

EPB VERSLAG

Bij de overdracht van de casco handelsruimte aan de koper zijn er nog werken die moeten uitgevoerd worden, alvorens de finale EPB-aangifte kan afgerond worden. De EPB aangifteplicht wordt bijgevolg overgedragen van de bouwheer-promotor naar de koper.

Een tussentijds EPB-verslag opgesteld bij overdracht van de casco handelsruimte, zal verduidelijken welke werken reeds uitgevoerd werden door de verkoper en welke werken de koper nog dient uit te voeren. Vanaf de verkoop valt de EPB-aangifteplicht onder de verantwoordelijkheid van de koper en niet meer onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor.

De kosten verbonden aan deze overdracht zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

1. DE RUWBOUW

1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

De handelsruimtes worden opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

1.1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer-promotor zorgt – op zijn kosten – voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Brugge en haar onderhoud valt volledig ten laste van de bouwheer-promotor gedurende de ganse tijd van de aanneming. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer-promotor.

De veiligheidscoördinatie is eveneens voorzien, waarvoor **Feys bv** werd aangesteld als veiligheidscoördinator.

1.1.2. DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen op riolering, water, elektriciteit, radio/TV-distributie en telefoon worden aangevraagd bij de respectievelijke maatschappijen door de bouwheer-promotor en vallen ten laste van de koper. De aanvraag en het aangaan van de nodige afnamecontracten valt volledig ten laste van de koper.

De definitieve openzetting dient de koper nadien zelf in orde te brengen, gezien de handelspanden casco verkocht worden.

1.2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING

De uitgravingen voor de nieuwe ondergrondse kelderverdiepingen en de (structurele) impact op de fundering door de planwijzigingen en uitbreidingen in de renovatie zijn afgestemd op de nodige sonderingen, bodemonderzoeken én conform de richtlijnen en stabiliteitsstudie van de aangestelde stabiliteitsingenieur. Vergunningen voor de bemaling in de gesloten bouwput zijn voor rekening van de bouwheer-promotor.

De uitgravingen voor funderingen op staal zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingsom zijn inbegrepen:

- Alle (structurele) ingrepen ifv de realisatie van de kelder;
- Alle (structurele) ingrepen ifv de stabiliteit van de bestaande kelder in de renovatie;
- Alle uitgravingen in het algemeen;
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk indien noodzakelijk;
- De wederaanvullingen na uitgravingen waar nodig;
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz. .

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit op basis van de nodige sonderingen, de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen en in overleg met bouwheer-promotor en architect. De uitgravingen dienen behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen.

1.3. DRAAGSTRUCTUUR

De vloerplaten in het bestaande gebouw uit gewelven (boven de bestaande kelder) en houten draagvloeren worden allen verwijderd en vervangen door nieuwe betonnen vloerplaten. De structuur van de wanden is opgetrokken in traditioneel metselwerk en wordt aangepast waar nodig. De bestaande dakstructuur in hout wordt ter plaatse nagekeken en afgestemd op de aangepaste dakvorm. Waar nodig wordt de structuur (deels) verwijderd en vernieuwd.

De aanpassingswerken aan de draagstructuur én het nieuwbouwwolume worden uitgevoerd in traditionele materialen volgens de regels der kunst, volgens de studies van het ingenieursbureau stabiliteit en conform de Belgische normen. De structuur wordt opgebouwd uit dragende wanden (in metselwerk of ter plaatse gestort beton) en betonnen vloerplaten in gewapend beton (volle gewapende betonplaten, predallen, gewelven, potten en balken). De structuur van de woning scheidende wanden, de vloerplaten, het trappenhuis en de liftkoker voldoet aan de geldende brandeisen.

De (samengestelde) gevels van de renovatie bestaan uit traditioneel gevelmetselwerk of steenstrips met hetzelfde uitzicht als het bestaande gebouw, architectonisch beton, blauwe hardsteen (sier)elementen en gevelplaatwerk. De gevels van het nieuwbouwwolume bestaan uit traditioneel of dunbed gevelmetselwerk, architectonisch beton en gevelplaatwerk. Deze zijn voorzien van een hoogwaardige spouwisolatie waar nodig. Stalen liggers en portieken worden uitgevoerd volgens de dimensionering door ingenieur stabiliteit en met de nodige aandacht naar thermische en brandwerende eigenschappen.

1.3.1. STABILITEITSSTUDIE

De betonstudie wordt toevertrouwd aan **Stabitec bv** (stabiliteitsingenieur) en wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en normeringen.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen kunnen veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de kelderwanden en -vloeren, de funderingsplaten/ -balken/ -palen, de trapsledes en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN

Niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in :

- traditioneel metselwerk (dikte 9,14 of 19cm)
- gipsblokken
- metalstud-wand

1.5. GEVELAFWERKING

De buitenmuren van het bestaande gebouw zijn opgevat als massieve muren, die zowel de gevelafwerking als de dragende functie op zich nemen. Aan de binnenzijde worden deze delen geïsoleerd om het comfort te verhogen. De nieuwe buitenmuren (renovatie en nieuwbouw) zijn opgevat in een spouwmuurconstructie. De binnenzijde van de spouwmuur wordt uitgevoerd in snelbouw bakstenen of beton. De buitenmuur wordt deels afgewerkt met baksteen gevelmetselwerk (aansluitend op bestaand metselwerk bij deel renovatie) en deels met vezelcement gevelbeplating. Op diverse plaatsen worden betonnen elementen en terrassen in architectonisch beton ingewerkt in de gevel.

Kleur van de gevelmaterialen is vastgelegd bij vergunningsaanvraag:

ALGEMEEN

- Lichtgrijze gevelbeplating

- Witte betonterrassen
- Glazen balustrades aan terrassen op verdiep

RENOVATIE

- Rode/ lichtbruine gevelsteen zo dicht mogelijk aanleunend op bestaand gevelmetselwerk
- Terrassen langs Sint-Pieterskaai afgewerkt met gevelmetselwerk
- Natuursteen gevelementen conform het uitzicht van de reeds aanwezige elementen op de bestaande gevel
- Lichtgrijze gevelbeplating
- Witte betonterrassen en witte betonnen sierelementen
-
- Rood/ oranje gegolfde dakpannen (bestaande dakpannen, aangevuld met nieuwe zo dicht mogelijk aanleunend bij bestaande dakpannen)
- Rood gelakt houten buitenschrijnwerk met witte detaillering bij het bestaande volume
- Zwart aluminium buitenschrijnwerk bij uitbreidingen van renovatie
- Donkergrijze leien aan wachtgevel

NIEUWBOUW

- Lichtgrijze gevelsteen
- Witte betonterrassen en witte betonnen sierelementen
- Glazen balustrades aan terrassen
- Bleek buitenschrijnwerk

1.6. DAKAFWERKING

Alle platte dakafwerkingen vertonen voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

1.6.1. PLATTE DAKEN

De platte daken boven binnenruimtes worden afgedekt met een damp scherm, waarna deze geïsoleerd worden met performante thermische isolatie (conform eisen EPB). De waterdichte afwerkingslaag hierboven wordt uitgevoerd in een hoogwaardige bitumen dakdichting.

1.6.2. GROENDAKEN

Het groendak boven de nieuwe ondergrondse parkeergarage zal vormgegeven worden door een landschapsarchitect. Drie bomen worden ook ingepland op het binnengebied.

Bij deze platte daken wordt er gebruik gemaakt van een tweelaagse, wortelwerende dakverdichting in EPDM. Boven het volledige pakket dakdichting (incl. damp scherm) kan de groene binnentuin voorzien worden met de nodige drainage, filterdoek en substraatlaag. De stabiliteitsstudie van de onderliggende parkeerkelder wordt afgestemd op het plan van de landschapsarchitect.

1.6.3. HELLENDE DAKEN

De hellende daken worden boven de houten structuur afgewerkt met een onderdak (onderdakfolie). Vervolgens worden de tengellatten en pannellatten geplaatst, waarna de oranje/ rode gegolfde dakpannen op het dak kunnen geplaatst worden. Boven verwarmde ruimtes wordt de structuur opgevuld met minerale wol, conform eisen EPB. Een damp scherm tegen de onderzijde van de structuur fixeert de isolatie en zorgt voor de luchtdichtheid.

1.7. VERHARDING EN TERRASSEN

De verharding op het gemeenschappelijke binnenplein wordt uitgevoerd in terrastegels of klinkers, keuze door bouwheer-promotor en architect. De inrit naar de autolift wordt uitgevoerd in grijze betonklinkers, keuze door bouwheer-promotor en architect.

Terrassen op het maaiveld worden uitgevoerd in keramische terrastegels, volgens keuze bouwheer-promotor en architect.

De terrassen boven het maaiveldniveau (onder meer de witte prefabbeton terrassen) worden bedekt met keramische terrastegels op tegel dragers, volgens keuze van bouwheer-promotor en architect. De afwatering van elk terras gebeurt via de waterafvoer van het gebouw. De balustrades worden voorzien in glas, cfr. plannen.

1.8. ISOLATIE

1.8.1. VOCHTBARRIÈRE

Overall waar nodig zal een EPDM, bitumen, DPC of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden. De toegang naar de terrassen zal met voldoende opstand gebeuren, waardoor waterinfiltratie in het handelspand via het terras wordt vermeden. Door de terrasafwerking op tegel dragers kan de terrasafwerking echter toch op hetzelfde niveau worden gepositioneerd als het afgewerkte vloerpad binnen, waardoor een opstap tussen binnen- en buitenruimte wordt vermeden.

De buitenverharding op niveau maaiveld zal met een beperkte opstand gebeuren, zodoende de toegankelijkheid van het gebouw gewaarborgd blijft.

1.8.2. THERMISCHE ISOLATIE

De thermische isolatie dient uitgevoerd te worden conform de EPB regelgeving van toepassing bij het aanvragen van de omgevingsvergunning:

- Vloeren tussen de verdiepingen: het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie, cfr. architectuurplannen
 - Op de vloerplaat gelijkvloers;
 - Op de vloerplaat boven frequent onverwarmde ruimtes;
 - Waar nodig om te voldoen aan de geldende EPB-eisen.
- Buitenmuren: Het bestaande gebouw dient aan de binnenzijde van de buitenwanden geïsoleerd te worden met minerale wol of gelijkwaardig. Nieuwe geveldelen die opgevat zijn als spouwmuren worden reeds tijdens de ruwbouwwerken geïsoleerd door middel van polyurethaanisolatie, rotswol of gelijkwaardig, cfr. EPB
- Platte daken: Platte daken worden geïsoleerd d.m.v. polyurethaanisolatie, PUR, PIR of gelijkwaardig, cfr. EPB

Vanaf het ontwerp tot de oplevering wordt het gebouw gecontroleerd door een EPB deskundige. Het werken volgens deze EPB-regelgeving is verplicht en zorgt ervoor dat alle buitenmuren, daken, vloeren en ramen voorzien worden van voldoende thermisch isolatie en voldoen aan de opgelegde isolatiewaardes (U-waardes).

Tijdens het bouwen moet er aandacht besteed worden aan luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de werken wordt er een Energiecertificaat uitgereikt dat opgemaakt wordt door de EPB deskundige. Hiervoor wordt een “blowerdoor” test (uitgevoerd door een erkend bedrijf) gevraagd die de luchtdichtheid van de entiteit zal bepalen.

De woningscheidende muren worden thermisch en akoestisch geïsoleerd, in overeenstemming met de huidige regelgeving.

Aangezien de handels-/ kantoormuimtes in casco toestand worden verkocht, dient de koper zelf de nodige isolatie aan te brengen conform eisen EPB. De ontwerprapportage van de EPB-verslaggever zal duidelijkheid bieden omtrent type en bijhorende dikte van de noodzakelijke isolatie. Het niet naleven van deze eisen kan resulteren in boetes, die niet kunnen verhaald worden op het bouwteam (bouwheer-promotor, architect, EPB-verslaggever,...) en bijgevolg volledig ten laste van de koper zijn.

1.8.3. AKOESTISCHE ISOLATIE

De dek- of chapevloeren op de verdiepingen (incl. boven kelderverdiepingen) moeten volgens het principe van de “zwevende deklaag” geplaatst worden.

Een uitvullingslaag wordt geplaatst als uitvulling en egalisatie van de vloerleidingen. Waar nodig wordt vervolgens de nodige isolatie geplaatst. Hierop wordt een akoestische isolatiemembraan aangebracht. Daarna wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de eventuele vloerverwarming en vloerbekleding.

Aangezien de handels-/ kantoormuimtes in casco toestand worden verkocht, dient de koper zelf de nodige akoestische isolatie aan te brengen. Het niet naleven van deze eisen kan resulteren in een minder performant akoestisch comfort. Aangezien dit op verantwoordelijkheid van de koper dient uitgevoerd te worden, kan dit niet verhaald worden op het bouwteam (bouwheer-promotor, architect, EPB-verslaggever,...) en valt dit volledig ten laste van de koper.

In de spouw van de ontdubbelde wanden tussen de appartementen/ handelsruimtes, liftkokers en traphallen wordt er akoestische isolatie geplaatst. De appartementen en handelsruimtes worden opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een normaal akoestisch comfort te verzekeren.

1.9. DORPELS

RENOVATIE

De raam- en deurdorpels/ gevelplinten/ sierelementen zijn vervaardigd uit natuursteen (blauwe hardsteen). Uitzicht, structuur en profilering worden afgestemd op de bestaande elementen van het bestaand gebouw en worden bepaald door de bouwheer-promotor en architect.

Alle dorpels bij gevels met gevelbeplating afwerking op de verdiepingen boven het gelijkvloers zijn ofwel deel van de prefab beton terrassen ofwel aluminium dorpels. De dorpels op de gelijkvloerse bouwlaag worden ook hier in blauwe hardsteen of beton voorzien.

NIEUWBOUW

De raam- en deurdorpels op niveau gelijkvloers bij de nieuwbouw zijn vervaardigd uit prefabbeton. Kleur, structuur en profilering te bepalen door de bouwheer-promotor en architect.

Alle dorpels op de verdiepingen hierboven zijn ofwel deel van de prefab beton terrassen ofwel aluminium dorpels bij ramen die niet aansluiten op een terras.

1.10. BUITENSCHRIJNWERK

1.10.1. BUITENSCHRIJNWERK

RENOVATIE

Alle buitenramen en -deuren in de bestaande gevels worden vervangen door nieuw houten schrijnwerk volgens Brugse profilering aan de binnenzijde worden de houten ramen van een witte grondlaag voorzien. De dienst Monumentenzorg & Erfgoedzaken (DME) van Brugge heeft de eindbeslissing omtrent het kleurenpallet en de detaillering van het buitenschrijnwerk. Het overige buitenschrijnwerk aan de terrassen langs de Sint-Pieterskaai of geflankeerd door plaatwerk gevelafwerking wordt vervaardigd uit aluminium profielen, zowel aan de buiten – als de binnenzijde hetzelfde kleur.

De rode kleur van alle raamgehelen en de witte accenten bij het houten schrijnwerk werden vastgelegd in de omgevingsvergunning en zullen verder gespecificeerd worden door de architect.

NIEUWBOUW

Alle buitenramen en -deuren worden vervaardigd uit aluminium profielen.

De bleke kleur van alle raamgehelen werd vastgelegd in de omgevingsvergunning en zal verder gespecificeerd worden door de architect. Zowel aan de buiten – als de binnenzijde hetzelfde kleur.

ALGEMEEN

De profielen zijn afgestemd op de grootte van de deur-/ raamgehelen en de afmetingen/ het gewicht van de invulling (glas of vulpanelen). De profielen zijn voorzien van de nodige thermische onderbrekingen, zodoende de EPB-eisen worden gehaald en koudebruggen worden vermeden. Alle beglaasde delen bestaan minstens uit dubbele beglazing, conform de EPB-eisen.

De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Er zijn geen ventilatieroosters in het buitenschrijnwerk geplaatst, zowel bij de bestaande, beschermde gevel als deze van het nieuwbouwvolume.

1.10.2. SLUITWERK

De beglaasde buitendeuren naar de gemeenschappelijke trappenhallen zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend kan worden vanuit alle entiteiten. Alle aluminium buitendeuren worden voorzien van een siertrekker volgens aanduiding en keuze bouwheer-promotor en architect. Houten buitendeuren worden eveneens voorzien van de nodige krukken, conform bestaande detaillering en keuze bouwheer-promotor en architect in samenspraak met DME.

1.11. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd conform de stedelijke bepalingen en is opgesplitst tussen sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel. Ze wordt via de nodige rioleringsputten aangesloten op de straatriolering.

De regenwaterafvoeren worden respectievelijk uitgevoerd in hard polyethyleen met aangepaste diameter, afgestemd op het aangesloten dakoppervlak. De afvoerbuizen worden ingewerkt in de samengestelde buitenmuren of technische kokers.

De afvoerbuizen van de sanitaire installatie in het gebouw zijn ook kunststofbuizen uit HPE (of gelijkwaardig). Stijgleidingen en aftakpunten zijn voorzien in de handelsruimtes. De afvoerbuizen en hun verloop in deze handelsruimtes zelf zijn echter ten laste van de koper, aangezien de entiteiten casco worden aangeboden.

De leidingen vertonen voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een goede lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Verschillende afvoerbuizen verlopen zichtbaar in de kelder tegen het plafond. De overige afvoerbuizen en riolering verlopen in volle grond en worden uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie.

Er worden twee gemeenschappelijke septische putten en één regenwaterput voorzien voor alle entiteiten. Alle appartementen worden aangesloten op de regenwaterput met een geïnstalleerd recuperatiesysteem, waardoor iedere entiteit hemelwater zal kunnen recupereren (toiletten). De handelsruimtes kunnen geen regenwater hergebruiken. Het nodige leidingnetwerk en overige sanitaire elementen zijn ten laste van de koper, aangezien de handelsruimtes casco worden aangeboden.

De rioleringsputten maken deel uit van de ondergrondse structuur van de nieuwe kelder. Het nodige buffervolume is voorzien tussen de overloop van de regenwaterput en de aansluiting op de openbare riolering. Onder meer de hemelwaterafvoeren van de terrassen worden direct aangesloten op de bufferput, aangezien deze niet mogen aangesloten worden op de regenwaterputten. De gescheiden private riolering mondt finaal uit in de openbare riolering, conform de stedelijke verordeningen.

De keuring van het private riolerings-/ afvoerstelsel vóór de overdracht naar de koper, valt ten laste van de bouwheer-promotor. Keuringen na interne renovatiewerken aan de sanitaire installatie (afvoerleidingen, toevoerleidingen,...) door de koper, vallen uiteraard volledig ten laste van de koper zelf.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect. De nodige pictogrammen en brandbestrijdingsmiddelen conform de wetgeving en plaatselijke brandweervoorschriften zijn voorzien.

2.1. INKOMZONE

RENOVATIE

- **Overdekte gemeenschappelijke inkomzone**
Buitenzone naar inkomdeur van gemeenschappelijke trappenhal.
Deurgeheel met elektrisch slot te bedienen van in alle entiteiten via de videofoon.
Videofooninstallatie met appartementsnummering én brievenbusgeheel voorzien aan inkomdeur. De inkomdeur is in veiligheidsglas.
Toegang tot poort autolift via inkomzone nieuwbouwvolume.

Buitenmuren: Bestaand gevelmetselwerk / lichtgrijs gevelbeplating
Plafond: Luifel in wit architectonisch beton bij inkomzone aan gemeenschappelijke trappenhal met verlichting gestuurd door bewegingsdetectoren, keuze door bouwheer-promotor en architect.
- **Inkom handelsruimte HA1**
Naast de inkomdeur uit de gemeenschappelijke trappenkern, is het handelspand ook toegankelijk vanaf de Sint-Pieterskaai via een overdekte buitenruimte.
- **Inkom handelsruimte HA2**
Naast de inkomdeur uit de gemeenschappelijke trappenkern, is het handelspand ook toegankelijk vanaf de Sint-Pieterskaai via een overdekte buitenruimte én via de originele inkom in de voorgevel. De bestaande houten voordeur wordt vernieuwd en zal rechtstreeks in de handelsruimte uitmonden.
- **Inkom handelsruimte HA3**
Naast de inkomdeur uit de gemeenschappelijke trappenkern, is het handelspand ook toegankelijk vanaf de Vaartstraat via een buitentrap tegen de achtergevel.

NIEUWBOUW

- **Overdekte gemeenschappelijke inkomzone**
Buitenzone naar inkomdeur van gemeenschappelijke trappenhal en poort autolift.
Deurgeheel met elektrisch slot te bedienen van in alle entiteiten via de videofoon.
Videofooninstallatie met appartementsnummering én brievenbusgeheel voorzien aan inkomdeur. De inkomdeur met vast beglaasd zijlicht is in veiligheidsglas.

Buitenmuren: lichtgrijs gevelmetselwerk
Plafond: lichtgrijze plaatwerk plafondafwerking met verlichting gestuurd door bewegingsdetectoren, keuze door bouwheer-promotor en architect.
- **Inkom handelsruimte HB**
Naast de inkomdeur uit de gemeenschappelijke trappenkern, is het handelspand ook toegankelijk vanaf de verharde doorgangszone (naar binnentuin, één andersvaliden parkeerplaats, inkom renovatie, fietsenstalling en afvalsorteerzone) via een bijkomende inkomdeur in het buitenschrijnwerkgeheel.

2.2. TRAPPENHAL

RENOVATIE

Gemeenschappelijke trappenhal van de drie handels-/ kantoorruimtes en de zes bovenliggende appartementen met trappenkern, personenlift en toegang tot keldertrap. De trappenhal is natuurlijk verlicht door de beglaasde inkomdeur en enkele raamopeningen op de verschillende verdiepingen. Aan de buitendeur is een ingewerkte vloermat voorzien.

NIEUWBOUW

Gemeenschappelijke trappenhal van de handels-/ kantoorruimte en de vijf appartementen met trappenkern, personenlift en toegang tot keldertrap. De inkomhal is van het doorzonprincipe, waarbij er zowel een beglaasde voordeur als achterdeur de hal natuurlijk verlichten en de circulatiekern bereikbaar maken vanaf voor- en achtergevel. Aan de buitendeuren is telkens een ingewerkte vloermat voorzien.

ALGEMEEN

De inkomhal en de bordessen (tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren) worden bekleed met keramische tegelbevloering naar keuze bouwheer-promotor en architect.

De gemeenschappelijke muren en plafonds worden geschilderd in een kleur volgens de keuze van de bouwheer-promotor en architect. De toegangsdeuren van de appartementen en handels-/ kantoorruimtes worden in dezelfde kleur geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke gang en allen voorzien van een uniforme deurknop. Alle andere deuren in de gemene delen worden volledig geschilderd volgens de keuze van de bouwheer-promotor en architect. De inkomdeuren van de appartementen en van de handels-/ kantoorruimtes worden allen voorzien van een deurspion.

Het (verlaagd) plafond en de wanden in de trappenhal worden voorzien van de nodige verlichting met sturing via bewegingsdetectoren, naar keuze bouwheer-promotor en architect.

Trappleuning in metaal, inox of aluminium gemoffeld volgens keuze bouwheer-promotor en architect. In de trappenhal op elk niveau wordt een stopcontact voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

2.3. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

De nieuwe ondergrondse parkeerkelder is voorzien van een vloer in gepolierd beton, kolommen in zichtbeton en wanden in ter plaatse gestort zichtbeton of betonsteen metselwerk. De wanden worden niet voorzien van een verdere afwerkingslaag. Via de ondergrondse bouwlaag staan beide circulatiekernen met elkaar in verbinding. Beide volumes (renovatie en nieuwbouw) hebben elk één circulatiekern met personenlift en trappen die de bovenste bouwlaag verbinden met de nieuwe parkeerkelder.

De kelder onder het bestaand gebouw kan via de circulatiekern van de renovatie bereikt worden. Deze kelder is voorzien van een nieuwe vloer in gepolierd beton. De bestaande kelderwanden worden gecementeerd tegen eventuele vochtinfiltratie.

2.4. BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS / OP AFDEK KELDER)

De aanleg van de verhardingen en beplantingen rondom het gebouw zijn ten laste van de bouwheer-promotor. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in de basisakte.

2.5. FIETSEN- & AFVALBERGING

De overdekte fietsen- & afvalberging bevat voldoende ruimte om fietsen te stallen en afval te bergen. Er is een gemeenschappelijke inrit voorzien vanaf de Vaartstraat via het binnenplein naar de fietsen- & afvalberging.

De berging heeft een plat dak in EPDM/ bitumen of gelijkwaardig alternatief. De gevel en de toegangsdeuren worden vervaardigd uit kwalitatieve materialen. De gevelafwerking wordt voorzien in houten latwerk met open voegen om de gevel semi-transparant te houden en natuurlijke ventilatie te verzekeren.

Bij de gemeenschappelijke inrit naar het binnenplein zijn ook bijkomend enkele niet-overdekte fietsenstallingen voorzien naast de andersvaliden parkeerplaats.

2.6. PLEISTERWERKEN

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Op de plafonds wordt een pleister aangebracht. De verlaagde plafonds worden afgewerkt in gipskartonplaten, waarbij de bevestigingspunten en naden worden uitgevlakt. De binnenkant van nieuwe buitenmuren en alle overige binnenmuren worden voorzien van een afwerking in pleister en behang-klaar opgeleverd. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB.

De verticale buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. De muren van het trappenhuis worden afgewerkt met pleisterwerk en geschilderd opgeleverd.

Wanden en plafonds in ondergrondse bouwlagen worden niet voorzien van pleisterwerk, noch schilderwerk.

2.7. VLOERBEKLEDING

De vloeren in gemeenschappelijke ruimtes (inkom, trappenhuis,...) worden voorzien van een effen chape, waarop de keramische vloertegels worden verlijmd. Bijpassende plinten worden vervolgens tegen de wand geplaatst. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB.

De keuze van de bevoering voor deze gemeenschappelijke zones gebeurt door bouwheer-promotor en architect.

2.7.1. VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS

In voorkomend geval zijn de binnenraamtabletten in de gemeenschappelijke ruimtes naar keuze bouwheer-promotor en architect.

2.8. ELEKTRICITEIT

De installatie in de gemeenschappelijke delen is gekeurd door een erkend controle organisme. De verlichtingsapparatuur in deze delen zal uitgevoerd zijn naar keuze van de bouwheer – promotor en architect.

De installatie is in opbouw in de (ondergrondse) lokalen die niet gepleisterd worden. In alle andere situaties wordt de installatie ingewerkt. Waar mogelijk verlopen de leidingen boven de bovenliggende betonplaat, waardoor het verloop in opbouw tegen het plafond maximaal wordt beperkt.

Bovengrondse bouwlagen

- Inkomzone (buiten)
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
 - 1 bedieningsbord voor de videfooninstallatie
- Trappenhuis
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
 - 1 stopcontact met aarding in de inkom

Ondergrondse bouwlagen

- Keldertrap en liftsas
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
- Bestaande kelder
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
- Private bergingen
 - 1 lichtpunt met per berging
 - 1 stopcontact per berging
- Parkeergarage (nieuwbouw kelder)
- Lichtpunten met bewegingsschakelaars

KELDER RENOVATIE

- Poetsberging
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar
- Tellerlokalen (elektriciteit/ water)
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar per tellerlokaal
 - Stopcontacten
 - 10 elektriciteitsmeters
 - > 6 appartementen
 - > 3 handels-/ kantoorruimtes
 - > 1 gemene delen volume A
 - 1 brandschakelaar
 - Aansluiting distributie / TV / telefonie / internet
 - Brandcentrale

KELDER NIEUWBOUW

- Tellerlokaal (elektriciteit/ water)
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar per tellerlokaal
 - Stopcontacten
 - 10 elektriciteitsmeters
 - > 5 appartementen
 - > 1 handels-/ kantoorruimtes
 - > 1 gemene delen volume B
 - > 1 gemene delen parking/autolift
 - 1 brandschakelaar
 - Aansluiting distributie / TV / telefonie / internet
 - Brandcentrale

Buitenruimte

- Fietsenstalling
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaar
 - 11 waterdichte stopcontacten (opladen elektrische fietsen)
- Afvalsorteerzone
 - Lichtpunt met bewegingsschakelaar
- Binnenplein
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
 - Lichtpunten met astroklok
 - 2 waterdichte stopcontacten

2.9. LIFTEN**2.9.1. Personenlift**

Elektromechanische lift voor maximum 8 personen. De lift bedient alle bovengrondse en ondergrondse verdiepingen. De liften worden uitgerust van alarm- en telefooninstallatie, conform de huidige richtlijnen. De vloer heeft dezelfde bekleding als de bovengrondse overlopen in de trappenhal.

Technische kenmerken:

- Nuttige last: 630 kg (= gewicht 8 personen);
- Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing);
- Liftdeuren: telescopische automatische schuifdeuren;
- Liftkooi: plafond met ingewerkte verlichting, muurbekleding met spiegel en handgreep, kleuren te bepalen door de bouwheer-promotor en de architect.

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend keuringsorganisme.

2.9.2. Autolift

De autolift verbindt het straatniveau aan de Vaartstraat met het niveau van de nieuwe ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage bevindt zich onder het nieuwbouwwolume langs de Vaartstraat en onder het binnenplein, maar is ook via de circulatiekern van het renovatiedeel vlot bereikbaar.

Hydraulische lift met open platform voor wagens van maximum 4000 kg. Zowel op straatniveau als op kelderniveau wordt een sectionale poort geplaatst die bediend kunnen worden met een afstandsbediening. Per parkeerplaats wordt één individuele afstandsbediening voorzien. Via rood en groen licht signalisatie wordt de toegankelijkheid en toestand van de lift eenvoudig verduidelijkt. De lift wordt uitgerust met de nodige veiligheids- en alarm- en telefooninstallatie, conform de huidige richtlijnen. De vloerplaat wordt vervaardigd uit een aluminium beplating met profiel om de nodige slipvastheid te verzekeren. Er wordt verlichting met bewegingsdetector voorzien ter hoogte van de overdekte inkomzone en in de overdekte parking. Ook in de schacht van de autolift zelf wordt de nodige verlichting voorzien.

Technische kenmerken:

- Totaal hefvermogen: 4000 kg
- Nuttige breedte liftkooi: 2600 mm
- Heftijd: ± 30 sec (snelheid = 0,15 m/s)

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend keuringsorganisme.

2.10. BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, rookdetectors, drukknoppen, sirenes, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In elke handelsruimte moet een axiaal gevoede muurhaspel voorzien worden met een draagbare snelblusser met 6Kg ABCpoeder. Hectaar voorziet de drinkwateraftakking waarbij het debiet voldoende groot is om alles te voeden, de wachtleiding zal hiervoor klaarliggen in de koker van de handelsruimte. De kopers dienen zelf verplicht in te staan voor de installatie van de muurhaspel en draagbare snelblusser.

In de vluchtroutes (trapzalen, gangen, ondergrondse parkeergarage) is noodverlichting voorzien volgens de geldende normeringen. Ook zijn er in de traphallen rookkoepels voorzien die te bedienen zijn op het gelijkvloers door de brandweer.

2.11. SCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke delen (uitgezonderd buitenruimtes, bergingen en ondergrondse ruimtes) worden met schilderwerk afgewerkt. De muren worden stofvrij gemaakt en opgewreven, daarna wordt een hechtingslaag aangebracht op muren en plafonds om vervolgens af te werken met één afwerkingslaag. Kleur wordt bepaald door bouwheer-promotor en architect.

3. DE AFWERKING VAN DE HANDELSPANDEN

3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING – SPUITPLAMUUR

Er wordt louter een afwerking voorzien op de wanden in de **gemeenschappelijke delen**. De handels-/ kantoorruimtes zelf worden casco aangeboden, waardoor de koper hier zelf nog moet instaan voor de verdere afwerking. Zo dienen alle buitenmuren en woningscheidende wanden van de wooneenheden in het bestaande gebouw door de koper te worden voorzien van de nodige (thermische) isolatie, alvorens deze wanden verder af te werken.

3.2. VLOERBEKLEDING

3.2.1. CHAPE

De handels-/kantoorruimtes worden verkocht met betonnen vloer. Verdere uitvullingslagen, vloerisolatie en chape is ten laste van de koper.

3.2.2. TEGELVLOEREN

Alle vloeren van de handels-/ kantoorruimtes vallen ten laste van de koper, aangezien de entiteiten casco aangeboden worden.

3.3. BINNENSCHRIJNWERK

3.3.1. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de handelsruimtes zijn afgewerkt met een HPL afwerking en hebben een EI₁₃₀ brandweerstand. Tevens zijn deze deuren uitgerust met cilinderslot met 3-puntsluiting, rubberen dichtingsstrips en een deurspion.

Overige binnendeuren in de handelsruimtes zelf zijn niet voorzien, aangezien de entiteiten casco worden aangeboden.

3.3.2. SLUITWERK

De inkomdeur van elke entiteit is voorzien van een cilinderslot. Voor deze deuren zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma, waarbij ook de fietsen- & afvalberging en privatieve berging in de kelder wordt opgenomen. Hierdoor zal er slechts één sleutel nodig zijn voor het openen van de gemeenschappelijke deuren, de private berging deur en private inkomdeur. De sleutels van de brievenbussen zijn afzonderlijke sleutels, die geen deel uitmakend van het sleutelplan.

3.4. SANITAIR

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingmaatschappij. Warm en/of koud sanitair water of regenwater aansluitingen en afvoeren te voorzien door koper, aangezien de entiteiten casco worden aangeboden.

3.4.1. AFVOERLEIDINGEN

Worden uitgevoerd in HPE buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter naargelang de functie. Waar nodig wordt een ontluchting op de afvoerkanalen voorzien.

Aansluitpunten worden voorzien in de technische kokers. De stijgleidingen van vuilwater (condenswater airco, wastafels,...) en fecaliënwater (toiletten) worden voorzien van een aftakking met

stop, waarop een leidingnetwerk kan aangekoppeld worden door de koper.

3.4.2. KOUD WATER

De waterbedeling gebeurt voor elke entiteit met een individuele waterteller, conform de voorschriften van de watermaatschappij. Toevoerleiding naar iedere handelsruimte wordt voorzien in de technische koker, waarop een leidingnetwerk kan aangekoppeld worden door de koper.

3.4.3. HEMELWATER

De poetsberging wordt voorzien van een kraantje op regenwater, die reeds aangesloten is op de regenwaterput via het geïnstalleerde recuperatiesysteem.

3.5. ELEKTRICITEIT

ALGEMEEN

Aard van de stroom in de handelsruimtes is 3x 400 Volt.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en beantwoordt aan de voorschriften van het AREI.

De installatie voorziet aparte elektriciteitsmeters voor de gemeenschappelijke delen, elk individueel appartement en iedere handels-/ kantoorruimte apart. Deze worden samen met de brandschakelaar gegroepeerd geplaatst in het tellerlokaal elektriciteit (bestaande kelder). Een aparte elektriciteitsmeter voor de ondergrondse parkeergarage met autolift is ook voorzien en opgesteld bij de overige meters van het nieuwbouwwolume.

De voedingskabel vanaf de individuele elektriciteitsmeter tot iedere handelsruimte wordt voorzien tot in de technische koker van de handelsruimte. Het verdere leidingnetwerk en de individuele verdeelborden met automaten en differentieel schakelaars zijn ten laste van de koper en dienen te voldoen aan de voorschriften van het AREI.

De nodige noodverlichting en branddetectie wordt voorzien conform de geldende normen en eisen van de brandweer. Rookdetectors (type standalone) dienen in de handelsruimtes te worden voorzien door de koper, conform de vigerende normen.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

3.5.1. HANDELSRUIMTE HA1 / HA2 / HA3 / HB

- Handelsruimte
 - 2 aansluitpuntmogelijkheid voor internet en telefonie (Telenet & Proximus)
 - 1 aansluitpunt videofooninstallatie
 - 1 aansluitpunt bel
 - Voedingskabel naar individuele elektriciteitsmeter (3x400V, 25A)

3.6. VENTILATIE

De huidige regelgeving vereist dat de handelsruimtes voldoende verlucht worden. De verluchting is ten laste van de koper. De installatie dient uitgevoerd te worden volgens de nodige studies en in overeenstemming met het EPB-verslag.

Er zijn geen verluchttingsroosters in het buitenschrijnwerk voorzien, waardoor er gerekend wordt op een ventilatiesysteem D. Een toevoer- en afvoerbuis voor deze ventilatiesystemen worden echter wel reeds ingewerkt in de technische kokers. Iedere buis, zowel buis aanvoer als buis afvoer, heeft een capaciteit van 600 m³/u. De effectieve installatie en aansluiting is ten laste van de koper.

De toevoer en afvoer van lucht zullen beiden mechanisch verlopen en dienen aangesloten te worden op een luchtgroep. Hierdoor kan de toevoerlucht reeds deels opgewarmd/ afgekoeld worden door de afgevoerde lucht via een ingewerkte warmtewisselaar. Keuze systeem door koper steeds voorafgaand af te stemmen met EPB-verslaggever.

3.7. VIDEOFONIE

Een volledige videofooninstallatie bedient alle entiteiten. Te combineren met een bel in de handelsruimte. Iedere handelsruimte heeft een aansluitmogelijkheid voor een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur naar de trappenhal van het gebouw aandrijft.

BELINRICHTING

Per handelsruimte: Nodige bekabeling wordt reeds voorzien voor een videofoon binnenpost en de hierbij te voorziene drukknop om het elektrisch slot van de inkomdeur naar de trappenhal aan te sturen. De kleurenvidefoon en parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in het brievenbusgeheel aan de overdekte inkomzone van het gebouw.

3.8. TELEFONIE, DISTRIBUTIE & INTERNET

De bekabeling (Telenet & Proximus) naar iedere handelsruimte wordt voorzien tot in de technische koker. De verdere aankoppeling hierop, de ontwikkeling van het leidingnetwerk en de aansluitkosten zijn allen ten laste van de koper en dienen volgens de voorschriften van de leverancier te worden uitgevoerd.

3.9. VERWARMING

Er worden reeds voorzieningen getroffen bij de handelsruimtes om deze te kunnen aansluiten op airco toestellen om de entiteiten te koelen en verwarmen. Zo worden er leidingen (koelleidingen en bekabeling) ingewerkt tussen de handelsruimtes en de voorziene plaats voor de buiten-unit.

De eigenlijke airco toestellen en bijhorende zaken (installatie,...) zijn ten laste van de koper. De buiten-unit dient voldoende hoge akoestische eigenschappen te bezitten, zodoende de overige handelsruimtes of bewoners van de appartementen hier geen hinder van ondervinden. Twee binnen-units kunnen eventueel op één buiten-unit aangesloten worden, maar dit dient steeds per specifieke situatie bekeken te worden door de installateur.

3.10. BRANDBEVEILIGING

In de individuele handelsruimtes zijn er nog geen voorzieningen geplaatst aangaande brandveiligheid (noodverlichting, rookdetectors,...). Deze vallen allen ten laste van de koper en dienen conform de geldende normeringen uitgevoerd te worden.

3.11. SCHILDERWERKEN

3.11.1. BINNENSCHILDERWERKEN

- De privatieve gedeelten (handelsruimtes) worden casco aangeboden en zijn logischerwijs niet voorzien van schilder- en/of behangwerk.

3.12. OPLEVERING

Bezemschoon met verwijderd van puin en afval.

Dit betekent dat alle losse zaken worden verwijderd en dat alle (gemeenschappelijke) ruimtes, buitenschrijnwerk en private buitenruimtes worden gereinigd.

4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

4.1. PRINCIPE

De handelspanden worden **casco** verkocht, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. De gemeenschappelijke delen zijn echter wel reeds afgewerkt. Het toezicht op de werken en de kwaliteitscontrole voor de oplevering staan onder toezicht van de architect. Na de oplevering valt het toezicht op de werken en de kwaliteitscontrole van de afwerking in de handels-/kantooruimtes ten laste van de koper. Dit lastenboek heeft niet de intentie om alle methodes en materialen weer te geven. De kopers kunnen bij de bouwheer-promotor alle nodige informatie bekomen omtrent het gebouw. Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen.

4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. Aangezien het hier een renovatie van een beschermd gebouw betreft, is de kans op dergelijke beperkte afwijkingen ten opzichte van de theoretische plannen ook hoger dan bij een nieuwbouwproject. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

4.3. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer-promotor, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren (inclusief de kokers).

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen die gevraagd worden door de koper zijn niet mogelijk.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden:

- a) De verrekening in min of meer zal via de bouwheer-promotor ofwel rechtstreeks via de leverancier verlopen.
- b) Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de btw en exclusief de plaatsing;
- c) Bij minwerken zal in min worden gebracht (na afspraak met de bouwheer-promotor) van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer-promotor evenwel forfaitair verminderd met 15 %;

4.4. MATERIALEN

De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw of grondig verbouwd is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer-promotor noch de architect, nog ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

4.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn wel inbegrepen in de verkoopprijs:

- Veiligheidscoördinator, EPB voorstudie, stabiliteitsstudie, sonderingen, postinterventiedossier (tot casco handelsruimtes), en ereloon architect.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de kosten voor de opmeting en precadastratie, de btw op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen;
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Deze aansluitingen worden gerealiseerd door de bouwheer-promotor ten voordele van de klant en worden aan de klant verrekend. Ook het eigen werk van de bouwheer-promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen, zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen, gebeurt op kosten van de koper. Op al deze aansluitingskosten zal een coördinatiekost van 15% aangerekend worden;
- De elektriciteits-, sanitaire-, verwarmings- en ventilatie installatie in de privatieve delen;
- Binnenafwerking handelsruimte, onder meer pleisterwerken, vloerisolatie, wandisolatie binnenzijde bestaand gebouw, chapes, vloerafwerking, plafondaafwerking, schilderwerken, binnenschrijnwerk,...
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

4.6. DIVERSE

De mede-eigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding van het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting.

Opgemaakt te Roeselare,

Voor akkoord,

De bouwheer-promotor,

Voor akkoord,

De koper,