

VERKOOPPLASTENBOEK PROJECT KAAI 24 – 27 MARKTCONFORME ENTITEITEN



sogent

Voldersstraat 1 – 9000 Gent

Tel: 09 269.69.00

Fax: 09 269.69.99

info@sogent.be



KAAI 24 is een realisatie van en door

BOUWHEER	Sogent - Stadsontwikkelingsbedrijf Gent Voldersstraat 1, 9000 Gent T +32 (0)9 369 69 00 info@sogent.be; www.sogent.be
ARCHITECTEN	DBLV architecten bv Dierendonck - Blancke - Lust - Van De Ginste Molenaarsstraat 111/14, 9000 Gent
STABILITEIT	SILEGHEM EN PARTNERS cvba Winkelstraat 2 8550 Zwevegem
TECHNIEKEN	Boydens Engineering NV (Part of Sweco) Torhoutsesteenweg 109 8210 Zedelgem
VEILIGHEID	V.E.T.O. & PARTNERS NV Houtemstraat 25 9860 Oosterzele
EPB	Boydens Engineering NV Torhoutsesteenweg 109 8210 Zedelgem
AANNEMER CASCO+	AB-EIFFAGE NV Bouwensstraat 21 2140 Antwerpen
AANNEMER AFWERKING	P.I.C. Reno-decor BV Leeweg 24 9270 Laarne

1. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Aan de Voorhaven op de Muide realiseert sogent een woonproject van 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin. Het woonproject KAAI 24 maakt deel uit van het stadsontwikkelingsproject 'Herinrichting Voorhaven' op de Muide, waarmee de beschermde industriële site rondom de havenloodsen aan de Voorhavenkaai wordt herontwikkeld.

In totaal komen er 72 energiezuinige appartementen met een gemeenschappelijke binnentuin, 79 (semi) ondergrondse bewonersparkeerplaatsen en een gemeenschappelijke dakkamer met buitenterras. Het bouwproject voorziet een gemengde wooninvulling met een mix aan koopwoningen, budget-huurwoningen en sociale huurwoningen.

Het merendeel van deze appartementen zal verhuurd worden aan een betaalbare prijs, zo zorgen we voor extra betaalbaar woonaanbod in de buurt. Er worden 20 appartementen verhuurd door de woonmaatschappij Thuispunt Gent en nog eens 25 appartementen zullen als budgetwoning verhuurd worden in samenwerking met het stedelijk verhuurkantoor Huuringent.

De 72 appartementen zijn samengesteld uit :

- **Bouwdeel A:** - 27 marktconforme appartementen
 - 6 budgethuur appartementen

- **Bouwdeel B:** - 19 budgethuur appartementen

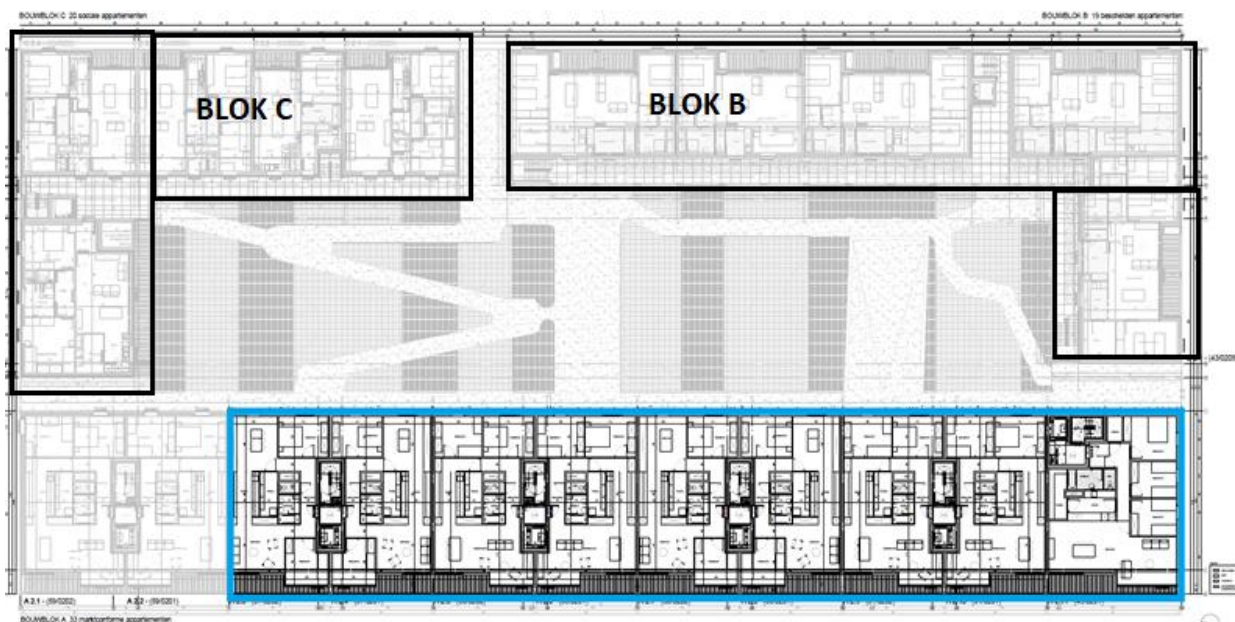
- **Bouwdeel C:** - 20 sociale appartementen





sogent

samen ontwikkelen we onze stad



blauwe omkadering = marktconforme entiteiten binnen bouwdeel

A.

Gedwongen Mede-eigendom

Hoofdvereniging;

Het onroerend complex genaamd “KAAI 24” bestaat uit een halfverzonken verdieping, een ondergrondse verdieping, Blok A, de dakkamer en bijhorend terras gelegen op het dak van Blok A, Blok B en een binnenplaats.

Aan het volledig onroerend complex zullen 10.000/10.000 worden toegekend in de algemeen gemeenschappelijke delen.

Deelverenigingen

1. Deelvereniging Blok A (27/33 Marktconforme entiteiten)

Blok A is een deel van het westelijke gebouw van het complex, zoals omschreven bij de particulier gemeenschappelijke delen van dit Blok, gelegen aan de Voorhavenkaai en bestaat uit 33 appartementen.

2. Deelvereniging Blok B

Blok B is het oostelijke gebouw van het complex, zoals omschreven bij de particulier gemeenschappelijke delen van dit Blok, gelegen aan de Dublinstraat en bestaat uit 19 appartementen.

BLOK C is niet opgenomen in mede-eigendom. (= de sociale woningen)

Appartement

Het appartement is bij de start van verkoop reeds casco-plus afgewerkt, d.w.z. wind- en waterdicht met elektrisch en sanitair leidingwerk, inclusief alle nodige voorzieningen voor verwarming en verluchting, dekvloer en pleisterwerk en afgewerkte terrassen.

Sogent zal het appartement verder afwerken met volgende elementen, waarvan de kostprijs vervat zit in het aankoopbedrag van het desbetreffende appartement;

- het keukenmeubilair
- het badkamermeubilair
- de keukentoestellen (oven, koelkast,...)
- de sanitaire toestellen (lavabo, toilet,...)
- de vloerafwerking (tegels, parket, ...)
- binnendeuren met omlijstingen
- plinten
- faïence
- schilderwerken

Gezien de appartementen in een vergevorderde fase zitten, is de koperskeuze beperkt tot de vloerafwerking, (beglaasde) binnendeuren, keuken en badkamer. Als **bijlage 2a1** aan deze lastenboek wordt een beknopte overzichtslijst gevoegd van de artikelen waarbinnen nog keuzemogelijkheid is.

Er zal een modelappartement ingericht worden tegen 5 mei 2024. Daar zal reeds 1 mogelijke type-afwerking (gekozen door sogent) uitgevoerd zijn, en zullen de variante mogelijkheden en materialen tentoongesteld worden.

De koper heeft de mogelijkheid beperkte varianten of wijzigingen in materiaalkeuze, conform de hierbij gevoegde bijlage 2a1, aan te vragen tot uiterlijk 09 juli 2024.

De toegangsdeur van het appartement zelf heeft een brandweerstand van 1/2u en is Benor/ATG geattesteerd, en heeft een hoogte van 2115mm. De omlijsting is in massief hardhout, het deurblad heeft een volle kern.

In elk appartement is een berging voorzien en waarbij volgende technieken zijn geplaatst;

- De collectoren van het water en de vloerverwarming;
- Een boosterwarmtepomp en drukvat voor de aanmaak van sanitair warm water;
- De privatieve elektriciteitskast; (tellers in Algemene delen : Electriciteit in de Kelder, water in de hal)
- Aansluitingen Telenet / Proximus
- Individuele ventilatie-unit (systeem D)
- Aansluiting voor de wasmachine.

Bij elk appartement hoort één ondergrondse privatieve berging. Elke berging heeft een lichtpunt. De kelderbergingen worden verlucht d.m.v. een collectieve mechanische ventilatie.

DAKKAMER

Een gemeenschappelijke dakkamer met deels overdekt terras bevindt zich op het dak van bouwblok A. Deze locatie biedt zicht op de 3 torens van de stad Gent, de voorhaven en de Muide. De dakkamer met terras kan exclusief door de bewoners van BLOK A en B gereserveerd / gebruikt worden, en dit voor beperkte aangelegenheden zoals een verjaardagsfeestje, een geboortedrink, ... Het is niet de bedoeling er grote feesten te organiseren. Het aantal personen dat tegelijk gebruik kan/mag maken van de dakkamer is gelimiteerd op max. 49 personen omwille van brandtechnische redenen.

BINNENTUIN

De hoofdtoegang van de residenties bevindt zich tussen bouwdeel B en bouwdeel C, in open lucht en deels overdekt. De toegang wordt afgesloten door een rood stalen hekwerk. In dit hekwerk bevinden zich de inkomdeur met elektrisch slot dat bediend wordt met een videofoon, en een van op afstand bedienbare poort (met handzender) voor de toegang tot de parking. In dit hekwerk zijn ter hoogte van het overdekte gedeelte ook de brievenbussen en pakketboxen ingewerkt.

De twee secundaire toegangen, één tussen bouwdeel A en C enkel te gebruiken door voetgangers en één tussen bouwdeel A en B voor voetgangers en fietsers, vormen een verbinding tussen de binnentuin en de kade.



2. TECHNISCHE BEPALINGEN

2.1. NORMEN EN BEPALINGEN

De uitvoering van de werken geschiedt conform de voorwaarden vermeld in de diverse vergunningen. De uitvoering geschiedt door uitvoerders die de regels van goed vakmanschap volgen en werken volgens de code van goede praktijk en de richtlijnen van het WTCB.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van, en aanvaardt, de door sogent op te nemen regularisatieprocedure en de bepalingen hieromtrent zoals uiteengezet in de onderhandse koopovereenkomst.

De realisatie van het gebouw zal verder rekening houden met volgende normen en voorschriften:

- de vigerende Belgische bouwnormen en wetgeving,
- de normen van de verschillende nutsmaatschappijen,
- Het eisenpakket van EPB en technieken d.d. 2020,
- de norm voor normaal akoestisch comfort volgens NBN-S01:2008.

2.2. EPB

Het ontwerp van het gebouw respecteert de bestaande energieprestatieregelgeving en de opgelegde verwachtingen d.d. 2020, wat strenger is dan de bouwvergunning die (finaal) dateerde van 2018 (oorspronkelijke bouwvergunning dateert van 2013).

Het toepassen van een degelijke isolatie in combinatie met verschillende energiebesparende maatregelen en een doordachte architectuur hebben ervoor gezorgd dat het gebouw ruim voldoet aan de verwachting. Alle appartementen kennen immers een E-peil van maximum E 35.

De koper is zich van bewust en aanvaardt, zonder enige recht op schadevergoeding of andere, dat het officieel attest nog zal verwijzen naar de norm gelinkt aan de oorspronkelijke vergunning.

Na het einde van de werken wordt een uitdraai van de berekeningssoftware aangeleverd. Dit om de resultaten volgens de eisen van 2020 informatief weer te geven. Deze hebben geen enkele wettelijke geldigheid.

De uiteindelijke certificaten zullen opgemaakt worden volgens de eisen van 2012 met de geldige eisen en resultaten.

Voor meer informatie hieromtrent verwijst sogent naar “EPB-nota-Uitvoering” opgemaakt door boydens engeneering d.d. 15/06/2022 en dewelke op aanvraag te bekomen is.

3. RUWBOUW - en DAKWERKEN

3.1. INPLANTING

De inplanting van de gebouwen is door de aannemer gebeurd op basis van de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning en is gecontroleerd door de landmeetcel van de Stad Gent.

3.2 WERFINRICHTING EN VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN

Hieronder verstaat men het inrichten en klaarmaken van de bouwwerf en het uitzetten van de bouwwerken. Deze voorbereidende werken omvatten ook de technische conceptie en studie uitgevoerd door de ingenieur stabiliteit en door de ontwerper - architect.

3.3. GRONDWERKEN

De grondwerken zijn uitgevoerd met in acht name van de niveaus van de aanpalende panden en de plannen opgemaakt door het architectenbureau. De grondwerken omvatten de uitgraving van de kelderverdieping en fundering. Er werd gewerkt in open bouwput. De juiste diepte van uitgravingen en aanzet van funderingen is opgegeven door de ingenieur stabiliteit, volgens voorafgaandelijke grondsonderingen.

De werken zijn uitgevoerd in het droge.

De grond van de volledige kelder is machinaal uitgegraven. Na uitvoering van de kelderwerken, is het eventueel teveel uitgegraven aangevuld met grond voortkomend uit de uitgraving. Het overtollige gruis en grond is van het terrein weggevoerd.

Aan- en afvoer van de grond heeft plaatsgevonden conform de wettelijke reglementeringen inzake het grondverzet.

3.4. KELDERVERDIEPINGEN EN FUNDERINGEN

De uitvoering en wijze van funderen is bepaald door de ingenieur stabiliteit in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond. Een aardingslus is onder de funderingen geplaatst volgens de geldende richtlijnen.

De funderingen en de structuur van de kelderverdiepingen zijn uitgevoerd in gewapend beton in combinatie met stalen liggers.

De funderingsvloer en de kelderwanden zijn uitgevoerd in beton. De vloeren van de ondergrondse parkeergarage (bouwdeel B) en ondergrondse bergingen (bouwdeel A en bouwdeel B) zijn gepolierd en geschuurd.

Eventuele beperkte scheurvormingen (krimpscheuren) in deze vloerplaten zijn normaal en niet te vermijden.

De binnenmuren in de kelders zijn opgetrokken in holle of volle betonblokken, naargelang de toepassing en de stabiliteit-technische vereisten. De binnenmuren zijn meegaand opgevoegd.

3.5. VOCHTKERENDE LAGEN

Naast en in de ondergrondse constructie zijn alle nodige waterkeringslabben, vochtwerkingen en membranen voorzien, tegen condensvorming en/of vochtinfiltraties die zich zouden kunnen manifesteren. Een waterkerende laag wordt aangebracht aan de basis van alle nieuwe buitenwanden en ter hoogte van alle buitenramen en -deuren. Een vochtwerende folie wordt aangebracht op alle plaatsen waar capillair vocht kan opstijgen in de bovenbouw.

3.6. RIOLERINGEN

Het gebouw is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel, volgens de geldende reglementering van de regen- en afvalwaters.

Alle rioleringsbuizen zijn BENOR-gekeurd en vervaardigd uit hard polyethyleen, PE 50.

De buizen zijn uitgerust met de nodige kuisstoppen, bochtstukken en verbindingstukken.

De septische-, pomp- en regenwaterputten zijn uitgevoerd in getrild waterdicht gewapend beton met een mangat van 60x60 cm en afgedekt op vloerpashoogte met een enkel of dubbel deksel uit gietijzer of vormgietstaal naargelang de toepassing.

3.7. BETONCONSTRUCTIES

De betonconstructie en vloerplaten in gewapende beton zijn uitgevoerd volgens de studieplannen van de ingenieur stabiliteit.

De betonstudie is volgens de Eurocodes en houdt rekening met de blijvende belasting, de afwerking en de gebruiksbelastingen. Op de werf gestort beton is steeds uitgevoerd volgens de samenstelling en de studie van de ingenieur. De dikte, bewapening en betonsamenstelling zijn conform de stabiliteitsstudie van de ingenieur of zoals weergegeven in de meetstaat.

De nuttige belastingen van de constructie-elementen zijn terug te vinden op de stabiliteitsplannen.

Opstaande balken en scheidingswanden tussen appartementen zijn structureel. In deze balken en wanden mogen geen leidingen ingeslepen worden. Er mogen wel puntsgewijze boringen in gemaakt worden voor het ophangen van kaders, multimedia, ed.

3.8. METSELWERKEN - DRAGENDE MUREN

De studie van de dragende structuur is opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. Naargelang de plaats van uitvoering is gebruik gemaakt van kalkzandsteen, betonblokken, geprefabriceerde of ter plaatse gestorte betonelementen (balken, kolommen en wanden) en stalen liggers welke al dan niet ingestort zijn in de betonnen vloeren. De ingenieur staat tevens in voor de samenstelling van het beton welke dient aangewend, rekening houdend met de desbetreffende Eurocodes.

De scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen zijn ontdubbeld (draagmuur in beton of kalkzandsteen - voorzetwand in gipsblokken) en tussen beide wanden voorzien van akoestische isolatie.

3.9. METSELWERKEN - NIET DRAGENDE MUREN

De niet dragende muren zijn uitgevoerd in kalkzandsteen, betonblokken of gipsblokken volgens de aanduidingen op de plannen architect en ingenieur stabiliteit. Bij deze keuze

van het materiaal van de niet-dragende wanden is rekening gehouden met de akoestische vereisten en de uitvoeringsmodaliteiten van de technische uitrusting.

Op sommige plaatsen zijn voorzetwanden uit gipsplaten op een metaalstructuur gebruikt om leidingen in weg te werken.

3.10. GEVELBEKLEDING

Bouwdeel A: De gevel is uitgevoerd in elementen van geprefabriceerd beton. Zowel dorpels als dekstenen zijn uitgevoerd in geprefabriceerd beton. Bovendakse schouwen en liftkokers zijn uitgevoerd met bakstenen die zwart of rood worden geschilderd.

Bouwdeel A - dakkamer: De gevelbekleding van de dakkamer en de trap- en liftkoker die toegang verleent tot de dakverdieping is uitgevoerd met zwart gebeitst hout ingevuld met heldere beglazing voor de transparante delen en met vezelcementplaten (VIROC) voor de gesloten delen. Schouwen worden uitgevoerd met bakstenen die zwart of rood worden geschilderd.

Bouwdeel B: De gevel is uitgevoerd in een grijze, fijnkorrelige, betonsteen. In de betonsteengevel zijn dorpels en dekstenen uitgevoerd met wit geglazuurde vormgebakken baksteenelementen. De buitengevel van de appartementen die uitgeeft op de overdekte passerelle is uitgevoerd met wit glanzende geglazuurde bakstenen, de raamdorpels uitgevoerd met wit geglazuurde vormgebakken baksteenelementen. Deuren in deze gevel zijn voorzien van een geprefabriceerde betondorpel. Accenten in de buitengevel bestaan uit beton welke op een esthetische manier aansluiten op de rest van de gevel. Bovendakse schouwen en liftkokers zijn uitgevoerd met rode bakstenen die zwart worden geschilderd.

3.11. THERMISCHE ISOLATIE

De thermische isolatie is volledig toegepast en uitgevoerd volgens de EPB-regelgeving dd 2020. (energieprestatie - binnenklimaat).

De nodige isolatie is voorzien opdat het appartement energiezuinig kan verwarmd worden.

- in het plat dak PIR 12 cm + 14 cm (totaal 26cm), geschrinkt geplaatst.
- in de vloer PUR 9 cm ; vlakgeschuurde naadloos gespoten isolatielaag

- in de buitenwanden PUR 2 x 8 cm (totaal 16cm), geschrankt geplaatst
- tussen de app'en ontdubbelde wanden met 5 cm minerale wol (akoestiek)

Ter bevordering van de luchtdichtheid zijn de naden tussen de isolatieplaten in het buitenspouwblad afgeplakt met een speciaal daartoe bestemde tape.

3.12. DAKEN

De platte daken bovenop de betonnen draagvloeren zijn opgebouwd uit een hellingsbeton, een damp scherm, thermische isolatie en roofing.

Het platte dak van bouwdeel A is ter hoogte van de dakkamer bijkomend voorzien van een ballastlaag bestaande uit een laag gerold en gewassen wit riviergrind.

De tapbuizen en regenwaterafvoerbuizen zijn uitgevoerd in PE of zink.

Volgens de brandweervoorschriften zijn de dubbelwandige lichtkoepels boven de trapzalen van het type automatisch bedienbaar.

3.13. BALKONS EN TERRASSEN

De uitkragende balkons en terrassen zijn uitgevoerd in geprefabriceerd beton en geplaatst met een thermische onderbreking.

De dakterrassen boven verwarmde ruimten zijn geïsoleerd en voorzien van roofing.

Alle private terrassen en het terras van de dakkamer zijn afgewerkt met een tropische hardhouten beplanking.

De publieke passerelle van bouwdeel B is afgewerkt met betontegels op tegel dragers.

3.14. DORPELS

Bouwdeel A : buitendeuren naar de traphallen: deurdorpel in prefab beton.
Bouwdeel A : voordeuren van de appartementen: tussendorpel in natuursteen.

Bouwdeel B : voordeuren van de appartementen en buitendeuren: deurdorpel in prefab beton.

3.15. TERRAS- BALKON- EN TRAPLEUNINGEN

De leuningen bestaan uit een gemoffeld stalen kader met ronde spijltjes. Kleur volgens het gevelconcept van het hele gebouw.

Trapleuningen en handgrepen zijn in wit gemoffeld staal.

3.16. TRAPPEN

De gemeenschappelijke trappen zijn uitgevoerd in geprefabriceerd gewapend beton.

Afwerkingsgraad voor flanken, bovenzijde en onderzijde is glad beton, de aantreden worden voorzien van een antislipstructuurstrook.

4. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

Alle ramen en buitendeuren van de appartementen zijn uitgevoerd in thermisch onderbroken 3-kamer aluminiumprofielen in een kleur bepaald door sogent en de architect. Alle ramen, deuren en raamdeuren zijn van de nodige dichtingsstrippen voorzien. De resterende opening tussen raam en metselwerk is opgespoten met PUR schuim. De voeg met het paramentmetselwerk is afgekit met elastische siliconen. Alle ramen en sommige deuren zijn voorzien van isolerende beglazing met een maximale U-waarde van 1,0 w/m²K. Het type beglazing is conform de glasnorm (NBN S23-002). Daar waar de norm het verplicht is veiligheidsbeglazing voorzien (isolerend/gelaagd).

De hoofdtoegang is afgesloten door een rood stalen hekwerk; uitgevoerd in een rood gemoffeld stalen kader ingelegd met een rood gemoffeld draadhek. In het hekwerk aan de hoofdtoegang bevinden zich de inkomdeur met elektrisch slot dat bediend wordt met een videofoon en een automatische poort die toegang geeft tot de binnentuin, de autoparkeerplaatsen, en de fietsenstallingen. In het hekwerk zijn ter hoogte van het overdekte gedeelte de brievenbussen en pakketboxen ingewerkt.

De twee secundaire toegangen zijn uitgevoerd in een rood gemoffeld stalen kader ingelegd met een rood gemoffeld draadhek. Deze hekwerken bestaan uit een opendraaiend en een vast gedeelte.

De dakkamer is voorzien van zwart gebeitst houten schrijnwerk ingevuld met heldere beglazing of vezelcementplaten.

5. TECHNISCHE INSTALLATIES

5.1. ELEKTRICITEIT

Algemeen

De installatie voldoet aan de technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van de distributie maatschappij.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, ... zijn uit kunststof merk Niko of gelijkwaardig volgens keuze van de architect.

De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen. Omwille van de uniformiteit is de armatuur van de eventuele terrasverlichting en de private kelderberging inbegrepen. Het appartement wordt wel voorzien van sockets en lampen.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroomschakelaar en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de garages, de technische berging in het appartement en de private kelderbergingen, waar ze in opbouw zijn. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

Gemeenschappelijke delen

In het meterlokaal wordt een aparte teller geplaatst voor de gemeenschappelijke delen.

De verlichtingsarmaturen zijn van het in- of opbouwtype naargelang de inplanting en keuze van de architect.

De veiligheidsverlichting is voorzien van een noodvoeding en werd geplaatst volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

Privatieve delen

De tellers worden onder gebracht in de gemeenschappelijke tellerruimte. Van daaruit wordt een voedingskabel getrokken naar de appartementen, waar het verdeelbord wordt geplaatst. In dit bord zitten alle beveiligingen en automaten die de verschillende stroomkringen voeden.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, ... zijn uit kunststof merk Niko of gelijkwaardig volgens keuze van de architect.

Toegangscontrole (videofoon- en belinstallatie)

Elk appartement is voorzien van een videofoon installatie waarvan de camera en belknoppen zijn opgesteld in de leefruimte.

Ook is elke private inkomdeur voorzien van een individuele deurbel.

Voorzieningen voor data/telefoon/TV:

In elk appartement is in basis een aansluiting voor data, telefoon en TV voorzien.

Voorzieningen in appartementen:

Minimaal is (in zoverre deze plaatsen voorkomen in het appartement) het volgende voorzien:

INKOM

- 1 lichtpunten
- 1 stopcontacten
- 1 autonome rookmelder

WC

- 1 lichtpunt

LEEF- en EETRUIMTE

- 2 lichtpunten
- 9 stopcontacten
- 1 aansluiting voor radio- en teledistributie (COAX)
- 1 dubbele RJ45 data-aansluiting
- 1 videofoon
- 1 thermostaat
- 1 autonome rookmelder

KEUKEN

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten op het werkblad
- 1 voeding voor oven / microgolf
- 1 voeding voor kookplaat

1 stopcontact voor koelkast
1 stopcontact voor dampkap
1 stopcontact vaatwasser

NACHTHAL

1 lichtpunt
1 stopcontact

GROTE SLAAPKAMER

1 lichtpunt
7 stopcontacten
1 RJ45 data-aansluiting

KLEINE SLAAPKAMER(S)

1 lichtpunt
5 stopcontacten
1 RJ45 data-aansluiting

BADKAMER

1 lichtpunt
1 stopcontact aan lavabomeubel, 1 stopcontact voor handdoekdroger (niet voorzien)
1 lichtschakelaar met lichtpunt aan het lavabomeubel

BERGING

1 lichtpunt
2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast
1 voeding voor de ventilatie unit
1 voeding voor de boosterwarmtepomp
2 stopcontacten voor Proximus / Telenet
1 stopcontact vrij

PRIVATE KELDERBERGING

1 lichtpunt

5.2. VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarmingsinstallatie bestaat uit twee collectieve warmtepompen. Deze zorgen voor de aanvoer van het lagere-temperatuur-regime-water van de vloerverwarming, en

zorgen er ook al voor dat sanitair warmwater van blok A en B voorverwarmd wordt. Deze warmtepompen onttrekken hun benodigde warmte uit het nabijgelegen kanaal.

Onder de semi-ondergrondse parking van blok A wordt een kelderruimte voorzien voor de installatie van de warmtepompen. Op 2 plaatsen wordt het kanaalwater via een aanvoerleiding uit het kanaal over de warmtewisselaar gepompt en gecontroleerd (temperatuur) terug geloosd in het kanaal via een retourleiding. Er wordt aldus geen kanaalwater verbruikt, maar enkel rondgepompt.

De warmtepompen beantwoorden aan de wettelijke vereisten en bepalingen.

Warm water installatie:

De productie van warm water zal per appartement gebeuren door middel van een boosterwarmtepop. De centrale, collectieve warmtepompen warmen het water voorafgaandelijk al op tot ca 35°, daarna wordt het privaatief naar hogere temperaturen opgewarmd door de privaatieve boosterwarmtepomp.

5.3. TECHNIEKEN: VENTILATIE

Mechanische ventilatie principe appartementen :

Elk appartement wordt voorzien van zijn eigen individuele ventilatiesysteem, en dat in overeenstemming met de EPB-vereisten van 2020.

Het ventilatiesysteem, systeem D, met warmterecuperatie, is zodanig geconcipeerd dat de keukens, badkamers en toiletten een luchtafvoer krijgen. Leefruimtes, eetruimtes en slaapkamers worden voorzien van een luchttoevoer. Op de unit zelf kan het debiet tijdelijk verhoogd worden. De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in gegalvaniseerde mantelbuizen, de toevoerleiding in de vloeren zijn kunststof vloerkanalen.

De dampkap is een recirculatiédampkap (vanwege de combinatie met systeem D). De dampkap brengt gefilterde kookdampen terug in de ruimte. Voorzien van een actief koolfilter, afwasbare inox vetfilters, schakelaars voor luchtsnelheden, en ingebouwde verlichting.

Natuurlijke ventilatie principe ondergrondse garage :

Voor de ondergrondse garage werd een natuurlijke ventilatie voorzien. De ventilatieschacht zit waardoor de parking verlucht wordt zit vevat in Blok C. Het ventilatiesysteem voldoet aan de vigerende (brand)wetgeving terzake.



5.4. SANITAIRE INSTALLATIES

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de distributie maatschappij en de vigerende Belgische wetgeving.

Alle aanvoerleidingen en stijgleidingen zijn uitgevoerd in kunststof of kwalitatief gelijkwaardige materialen.

De afvoerbuizen en valbuizen worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd.

Minimale installatie per appartement:

Voor de afvoerleidingen:

Toilet: Hangtoilet (met regenwaterrecuperatie) en handwasbakje
Badkamer: Douche of bad, badkamermeubel
Berging: 1 afvoer voor wasmachine en droogkast met condensatiesysteem
Keuken: Spoeltafel en vaatwasmachine

Voor de koud- en warm waterleidingen:

Toilet: Koud water voor toilet en handwasbakje
Badkamer: Koud en warm water voor douche of bad, badkamermeubel
Berging; kraantje voor wasmachine
Keuken: Koud en warm water voor spoeltafel, koud water voor de vaatwasmachine

De werken omvatten de levering en de plaatsing van alle leidingen en worden uitgevoerd volgens de vigerende regelgevingen.

De collectoren zijn in opbouw geplaatst in de privaatieve berging van het appartement.

Sanitaire toestellen:

Afhankelijk van de ruimte zijn volgende toestellen voorzien:

- Badkamer: bad of douche met verlaagde douchebak, meubel met dubbele lavabo, mengkranen, handsproeier.
- Wc: hangtoilet, handwasbakje met kraan

De aansluiting voor de toestellen is inbegrepen.

De koper heeft de mogelijkheid beperkte varianten of wijzigingen in materiaalkeuze, conform de hierbij gevoegde bijlage 2a1, aan te vragen tot uiterlijk 09 juli 2024.



5.5. KEUKENINSTALLATIE

De keukenopstelling is reeds bepaald conform de compositie van het appartement. Volgende apparaten worden minimaal voorzien:

- Combi-microgolfoven en oven
- Keramische kookplaat
- Koelkast incl. vriesdeel
- Recirculatiedampkap
- Vaatwasmachine

De koper heeft de mogelijkheid beperkte varianten of wijzigingen in materiaalkeuze, conform de hierbij gevoegde bijlage 2a1, aan te vragen tot uiterlijk 09 juli 2024.

5.6. PERSONENLIFTEN

De personenliften zijn van het type elektrische lift zonder machinekamer die alle bouwlagen bedienen vanaf het gelijkvloers of de kelderverdieping tot de bovenste verdieping. Het merk is Orona. De minimale nuttige last bedraagt 630 kg of 8 personen.

De vloerbekleding is in pvc met noppen. Wanden bestaan uit geborstelde roestvaste staalplaat. Verlaagd plafond bestaande uit decoratief beklede plaat met geïntegreerde verlichting. Automatische drukknopbesturing. De schachtdeuren zijn telescopisch openende deuren (geschilderd op de verdiepingen, inox in de parking). Geïntegreerde telefoon met rechtstreekse oproep naar service van de leverende firma. Oplevering van de installatie gebeurt door een officieel erkende keuringsorganisatie.

5.7. HERNIEUWBARE ENERGIE

De nodige voorzieningen worden getroffen om aan de wettelijke EPB-eis d.d. 2020 met betrekking tot hernieuwbare energie te voldoen.

Op het dak wordt een installatie van PV-panelen geplaatst, en gekoppeld aan de privatieve tellers van enkele appartementen. Om voor elk appartement de E35-ambitie te behalen, werden PV-panelen voorzien volgens noodzaak. In de praktijk komt het er op neer dat bij sommige appartementen 0, bij sommige 2 PV-panelen op de privatieve elektrische installatie aangesloten zijn.



Volgende appartementen zijn voorzien met een aansluiting gekoppeld aan telkens 2 PV-panelen;

op de eerste woonlaag; A.1.1. tot en met A1.11.

op de tweede woonlaag; A.2.1. tot en met A.2.11

De appartementen op de derde woonlaag zijn **niet** gekoppeld aan PV-panelen.

5.8. PRIVATIEVE VERPLICHTING BRANDVEILIGHEID

Elk privaat wordt voorzien van 2 individuele rookdetector(en) in overeenstemming met de huidige regelgeving.

6. AFWERKING

6.1. BINNENSCHRIJNWERK

A) Inkomdeur appartement:

De appartementen zijn standaard voorzien van een brandvertragende deur EI30 teneinde de verspreiding van brand zoveel mogelijk tegen te gaan. De deur is voorzien van een veiligheidsslot (geen vijfpuntsluiting). Houten omlijsting en binnenbekleding volgens de richtlijnen van de producent. Kruk aan de binnenzijde in overeenstemming met de binnendeuren, buitenzijde voorzien van vaste kruk / bol.

De toegangsdeuren die behoren tot het buitenschrijnwerk zijn opgebouwd en afgewerkt volgens de keuze van de architect en het voorziene ontwerp van de gevel.

B) Binnendeuren:

De binnendeuren van de appartementen en de ondergrondse bergingen zijn vlakke, scharnierende schilderdeuren. Het betreft massieve houten kerndeuren en deze zijn ingewerkt in een houten deurkader. De deuren zijn voorzien van een standaard inox kruk of gelijkwaardig. De deur van de badkamer en het toilet is afsluitbaar.

De deur van de ondergrondse berging kan worden afgesloten met een private sleutel.

Het aantal deuren en de draairichting is aangeduid op de verkoopplannen.

De koper heeft de mogelijkheid beperkte varianten of wijzigingen in materiaalkeuze, conform de hierbij gevoegde bijlage 2a1, aan te vragen tot uiterlijk 09 juli 2024.

6.2. PLAFONNERING EN BEPLEISTERING

Omvat alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond (verwijderen van losse delen, voorbehandeling primer, ... waar nodig het aanbrengen van wapeningsweefsel).

De bepleistering wordt uitgevoerd overeenkomstig de regel van de kunst voor uitvoering van plafonneerwerken, t.t.z. met de regel gerecht en in het lood, hoeken loodrecht en haaks.

Alle wanden en plafonds worden afgewerkt met gladde bepleistering, tenzij anders vermeld. De hoeken worden verstevigd met gegalvaniseerde hoekijzers. Op voegen tussen 2 verschillende materialen wordt een wapeningsvlies aangebracht.

De wanden in de natte ruimtes (badkamer en toilet) zijn waar nodig voorzien van een cementmortel.

Om warmteverliezen via luchtlekken te verhinderen en de constructie te vrijwaren van bouwschade ten gevolge van condensatievocht, wordt het schrijnwerk luchtdicht verbonden met het pleisterwerk d.m.v. een speciale inpleisterbare aansluitstrook. Ook de aansluitingen tussen vloer en pleisterwerk worden luchtdicht afgewerkt.

De kelderverdiepingen en bergingen worden niet bepleisterd.

Eventuele scheurvorming kan ontstaan door de zetting v/h gebouw, maar kan geen reden vormen om een voorlopige of definitieve aanvaarding te weigeren of enige betaling achter te houden.

6.3. WANDAFWERKING

Gemeenschappelijke delen

De hal en inkom krijgen een klasse volle afwerking volgens de richtlijnen van de architect.

De wanden worden gepleisterd en geschilderd afgewerkt.

De wanden in de garages, kelders en technische lokalen worden niet gepleisterd noch geschilderd.



Privatieve delen

Alle wanden in het appartement worden gepleisterd, uitgezonderd de wanden in gipsblokken of gipskarton. De wanden in gipsblokken worden voorzien van een microfilm van het afwerkingsplamuur, bij de wanden in gipskarton worden de voegen vakkundig afgestroken.

De voorziene muurbekleding in de badkamers bestaat uit faïencetegels (**koperskeuze mogelijk tot 09/07/2024**). De tegels worden geplaatst in badkamers ter hoogte van de bad- of douchenis tot hoogte ca 2,10m.

Daar waar de faïence vanaf de betegelde vloer vertrekt, worden geen plinten geplaatst. De voegen worden uitgevoerd in standaard grijs.

Achter de wandtegels in de bad- of douchenis wordt een waterdichting aangebracht d.m.v. cementpleister, een waterdichte mat (kerdi) of gelijkwaardig.

6.4. BEVLOERING

Gemeenschappelijke delen

De hall en inkom worden uitgevoerd in een betonnen gietvloer volgens de keuze van de architect. Deze afwerking is ook voorzien in de lifthallen op de verdiepingen.

De trappen onder- en bovengronds worden uitgevoerd in glad prefab beton met anti-slipneuzen.

De ondergrondse parking, bergingen en technische lokalen op kelderniveau worden uitgevoerd in gepolierde beton.

Privatieve delen

(koperskeuze mogelijk tot 09/07/2024).

Voor alle vloeren van het privaat appartement kunnen koperskeuzes gemaakt worden, met keuze tussen:

- Keramische tegels (keuze uit een vooraf bepaald kleurenpalet)
- Lamelparket op kant
- Half-massief parket



Normaal wordt er in de natte ruimtes (keuken, badkamer, toilet, berging) gekozen voor een keramische tegel, maar ook hier kan de koper van afwijken mits inachtnaam van zijn eigen verantwoordelijkheid van deze keuze bij later gebruik.

Bij het overschrijden van de termijn voor koperskeuzes zal sogent naar best vermogen een keuze maken voor een gepaste vloerbekleding.

6.5. BEHANG- en SCHILDERWERKEN

Gemeenschappelijke delen

De wanden van inkom-, lift- en traphallen worden geschilderd afgewerkt.

Privatieve delen

Alle bovenvermelde onderdelen van de bepleisteringen worden geschilderd afgeleverd. De standaard zal hiervoor zijn RAL9010 of gelijkaardig. Schilderen in meerdere / verschillende kleuren is niet inbegrepen.

6.6. PLAFONDS

Gemeenschappelijke delen

De plafonds in inkom-, lift- en traphallen worden gepleisterd of volgens de keuze van de architect.

De plafonds in garages, kelders en technische lokalen worden niet gepleisterd.

Privatieve delen

Alle plafonds, exclusief parking en privatieve (kelder)bergingen, worden gepleisterd én geschilderd.

In de berging van het appartement is er geen afwerking voorzien en blijven de leidingen zichtbaar.

6.7. TRAPPEN

Alle trappen in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in een zichtbaar blijvende beton met anti-slipneus of ter plaatse gestorte beton volgens de keuze van de architect.

6.8. VESTIAIRE, KASTEN EN MEUBILAIR

Kasten en meubilair getekend op de plannen zijn louter figuratief om inrichtingsmogelijkheden aan te duiden en zijn niet in de aanneming begrepen.

6.9. IJZERWERKEN EN DEURBESLAG

Alle voorkomend beslag is geëigend voor de specifieke toepassing en qua uitzicht zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Alle beslag wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd.

7. BUITENAFWERKING

De licht hellende tuin wordt aangelegd met afwisselende korte en lange grasstroken, met wandelpaden en een dwarsende rijstrook. Paden en rijstrook zijn uitgevoerd in ter plaatse gestort geschuurd beton. De wandelpaden vormen een vloeiende verbinding tussen de verschillende niveaus en toegangen van de binnentuin. De binnentuin wordt een groene oase met 9 reeds mooi opgeschoten bomen.

Een aantal zitbanken worden voorzien langsheen de wandelpaden.

8. AUTOSTAANPLAATSEN - KELDER

Binnen het project KAAI 24 is een half-ondergrondse en ook een ondergrondse parking voorzien met een ruim aantal staanplaatsen (79), fietsenstallingen en technische ruimtes. Deze parking bevindt zich onder de verschillende gebouwen (BLOK A, B en C).

Voor fietsen is de parking toegankelijk via de Voorhavenlaan. Er zijn verschillende gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien onder BLOK A. Deze fietsenstallingen worden ten dienste gesteld van de bewoners van alle appartementen binnen het project. Per appartement worden minimaal 2 plaatsen voor fietsen voorzien.

Met behulp van zowel de liften, de trappen, als de hellingen zal de parking voor de bewoners van de site vlot bereikbaar zijn.

8.1. TECHNIEKEN

Alle installaties voorzien in de kelder voldoen aan de technische voorschriften en zijn conform aan de voorschriften van de distributie maatschappijen.

De volledige parking wordt conform de norm verlicht en voorzien van de nodige noodverlichtingen. Omwille van de uniformiteit zijn de armaturen van de parking en ook van de private kelderbergingen opgelegd en inbegrepen.

8.2. AFWERKING

De vloer van de parking en deze in bergingen en technische lokalen wordt voorzien in gepolierd beton of gelijkwaardig.

De plafonds en wanden blijven in beton, in het geval van de wanden kunnen deze ook bestaan uit meegaand gevoegd metselwerk of gelijkwaardig. In de half-ondergrondse parking onder Blok A zijn er als plafondafwerking akoestische panelen voorzien.

9. BEPERKTE KOPERSKEUZE TOT 09/07/2024

9.1. VARIANTEN

Gezien het project bij de start van de verkoop reeds voor 90% uitgevoerd is, kan de koper maar beperkt, zoals opgesomd als bijlage 2a1 bij huidig lastenboek, varianten doorgeven, en dit tot 09/07/2024.

9.2. MEERPRIJS

Sogent en de aannemer hebben binnen elke bovenvermelde post enkele varianten voorzien, zoals hierboven en als bijlage 2a1 bij huidig lastenboek aangegeven, die binnen dezelfde prijscategorie vallen en dus voor de koper **GEEN MEERPRIJS** opleveren.

Indien de koper, binnen vooropgestelde termijn, bij de door sogent en aannemer gekozen leveranciers afwijkende keuzes dan voorgestelde varianten wenst te maken, zal de koper een offerte ontvangen van de aannemer waarbij de meerprijs (bestaande uit materiaalkost inclusief plaatsing en eventuele studiekosten) ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Indien een appartement nog niet werd verkocht of indien een koper voor voormelde termijn geen varianten of keuzes aan sogent overmaakt, zal sogent de desbetreffende entiteiten verder afwerken conform huidig lastenboek, zonder dat dit een meerprijs oplevert voor de koper.



Dit lastenboek bevat **26** genummerde pagina's. Het vervangt alle vorige lastenboeken. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting, aankleding en meubels zijn louter indicatief weergegeven, met uitzondering van de keukens en de badkamermeubelen.

In dit lastenboek zijn alle inbegrepen afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals hierin beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij dit expliciet in deze lastenboek genoteerd werd en door sogent ondertekend.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en sogent. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen en grondig kennis te hebben van de inhoud.

DATUM:

Sogent

De koper, voor gelezen en goedgekeurd