

TECHNISCHE FICHE KLOOSTERSTRAAT

Algemeen:

- Een volledig PID wordt digitaal ter beschikking gesteld aan de huurder(s). Deze nota heeft als doel een snel in zicht te geven in de mogelijkheden van het gebouw, de indeling van het gebouw mbt tot de verschillen technieken en de aandachtspunten inzake onderhoud en gebruik.
- Voorafgaande aan de ingebruikname wordt een volledige plaatsbeschrijving opgemaakt om de staat van het gebouw vast te leggen. Bij het einde van de huurovereenkomst zal er een vergelijkende plaatsbeschrijving worden opgemaakt.
- De huurder dient te noteren dat er in de kelder een aantal gemeenschappelijke lokalen zijn voorzien, waarin onder meer meters, technische installaties en afvalberging zijn voorzien;
- Voor de RECA-functie is er bijkomend afzonderlijke afsluitbare bergruimte in de kelder voorzien; De huurder dient er rekening mee te houden dat het hier een historische bestaande kelder betreft. Deze laat niet toe om vochtgevoelige producten op te slaan.
- De huurder dient te noteren dat er schachten voor RECA-voedselliften zijn voorzien naar de zolderruimte, maar dat de eigenlijke liftjes desgevallend door de huurder voorzien dienen te worden op zijn kosten en risico; De liftschacht werd opengelaten op de verschillende verdiepingen voor de eventuele installatie toe te laten. Brandtechnisch is er een tijdelijke uitneembare horizontale compartimentering voorzien. De installatie of indien men afziet van het installeren van de RECA listen zijn de openingen af te dichten met een lichte invulwand. Met volgende opbouw: 2-zijdig dubbele beplating. De holte is te vullen met rotswolisolatie.
- Indien men een keuken in de RECA zone op het gelijkvloers zou voorzien kan men de liftschacht gebruiken om de dampkap afvoer en eventueel de compensatie aanvoer via deze schacht te laten verlopen. In het nieuwe dak in de keuken zijn 2 doorvoeren met een luik in zink voorbereid om de aanvoer en afvoer bovendaks te brengen.

HET IS NIET TOEGELATEN OM BIJKOMENDE OPENINGEN IN HET DAK TE MAKEN.

- De huurder zal wat de sortering van zijn afval betreft, het door de eigenaar opgelegde sorteersysteem gebruiken in de voorbestemde lokalen. Het is niet toegelaten om brandlast in de gemeenschappelijke delen te stockeren.

- De huurder dient zich er gedurende de loop van de overeenkomst van te verzekeren dat de beschermende hoezen om de in het complex aanwezige beelden (2 op de koer) steeds in goede staat verkeren, en desgevallend na overleg met Monumentenzorg daartoe, vervangen worden;
- De toegangspoort dient steeds open te staan als er gebruikers in het gebouw zijn. Dit is een eis opgelegd door brandweer in de omgevingsvergunning.

Aanduiding huurders ifv bellen en brievenbus: De verschillende eenheden worden op het bellenbord en brievenbussen numeriek opgenomen. Een kader met aanpasbare lijst laat een eenvoudige update bij het wisselen van een huurder toe.

- **BRAND: belangrijke nota voor de huurder en alle gebruikers.**
 - Het is niet toegelaten om de brandwerende deuren voorzien van een pomp te forceren in een 'open toestand' bv dmv. Een spie.
 - Het is niet toegelaten om in de gemeenschappelijke delen en technische lokalen brandlast te stockeren.
 - Het is niet toegelaten om onderdelen van de brandcentrale (detectoren, sirenes, beamer) te verwijderen/ los te koppelen.
 - **RISICO ANALYSE:** De brandcentrale is gekeurd op basis van een risicoanalyse, opgemaakt door AGV, ifv. van de vergunde invulling. Deze Risico analyse is over te nemen door de huurder/ gebruiker en aan passen ifv. een gewijzigde invulling.
 - Er is door de brandweer geen bewoning toegelaten in het gebouw.
 - Er is geen RECA-functie toegelaten op de verdiepingen daar de evacuatie van groepen hier niet kan worden gegarandeerd worden met de bestaande trappen en de positie hiervan.
 - De inkompoort dient steeds geopend te zijn wanneer er gebruikers in het gebouw vertoeven.
 - De haarden in het gebouw zijn niet bruikbaar. De schouwen zijn allen afgesloten en of niet voorzien om nog als schouw te gebruiken.
- **Nutsaansluitingen:**
 - Water: Volgende units hebben een eigen watermeter: winkel 1, winkel 2, RECA + keuken op de zolder, kantoor 1, kantoor 3, gemeenschappelijke delen. Kantoor 2 wordt in de kelder via een tussenmeter gekoppeld aan kantoor 1 of kantoor 3. De installatie is voorlopig gekeurd omdat nog niet alle aftappunten zijn geplaatst in de huidige casco toestand. Dwz:
 - De kraan thv. van de toevoerleiding voor het keukenblok werkt niet.
 - De handenwasser in de individuele toiletten (winkels) werkt niet.
 - De toiletten zijn aangesloten op het regenwaterrecuperatiesysteem en de gemeenschappelijke watermeter. Deze functioneren reeds.

- Er kan, in afwerkingsfase, water genomen worden in thv. de uitgietsbakken (gemeenschappelijke delen).

Zodra de installatie in een unit volledig is afgewerkt dient men een nieuwe keuring aan te vragen met het oog op het openen van de individuele watermeter. Deze keuring kan men aanvragen bij Waterlink. Voor deze keuring is het belangrijk om alle technische fiches van de geïnstalleerde componenten voor te leggen.

- Elektriciteit: Volgende units hebben een eigen elektriciteitsmeter: Winkel 1, Winkel 2, RECA/keuken, kantoor 1, kantoor 2, kantoor 3, de gemeenschappelijke delen. Het betreft telkens een nieuwe digitale meter.
- Fiber/coax: Er is van elke unit een voorbereidende kabel (fiber en coax) naar de kelder voorzien. Tevens werden de dropkabel van Telenet en Proximus reeds binnengebracht. Dit laat een eenvoudige aansluiting bij de voorkeursaanbieder toe. Aan elk laagspanningsbord werden er tevens voedingen voorzien voor de binnen installaties. (concreet: vanuit de kelder is er steeds een fiber en coaxkabel voorzien tot aan elk laagspanningsbord. Deze kabel mogen niet worden verwijderd. De huurder kiest bij welke provider hij zich wenst aan te sluiten.
- WAP (wireless-accesspoints) De bekabeling werd reeds, in de verschillende units, ter hoogte van de plafonds voorzien om deze AP's te kunnen laten plaatsen. De kabels zijn aan beide zijde afgemonteerd en getest met een connector. Deze zijn ten allen tijden te behouden. De koppeling dient te worden gemaakt met een RJ45 (UTP) kabel met connectoren. Aan de zijde van de het laagspanningsbord zijn de kabels voorzien van een connector of afgemonteerd in een rack.

Met betrekking tot inrichtingswerken door de huurder in het gebouw:

- Er worden, gelet op het beschermd karakter van het gebouw, geen ruwbouw- of stabiliteitstechnische werken aan de stadsvilla toegelaten;
- Vloeren, wanden en plafonds zijn te behouden en mogen niet worden gewijzigd of verwijderd; de vloer van de zolder is een brandwerende onderlaag. Deze laag mag ifv de compartimentering niet worden verwijderd. Op deze ondervloer dient nog een soepele vloerafwerking te worden voorzien.
- De huurder dient te noteren dat enkel "losse inrichting" of de toevoeging van lichte wanden wordt toegelaten; (een eventuele verankering wordt maximaal in de voegen voorzien en niet in de tegels).
- De huurder dient te noteren dat de schilderwerken van de wanden (kleur NCS S 0500-N) enkel met een minerale verf met volgende technische specificatie uitgevoerd kunnen worden (zie overzichtslijst voor de kleuren in bijlage), en niet met acrylverf; Acrylverf is een gesloten

filmvormend verfsysteem waardoor de wanden niet kunnen ademen. Bij foutief geplaatste verfsystemen staat de huurder in voor het verwijderen van deze lagen.

Schilderwerk overige:

- Alle schrijnwerk dient in het huidige kleurenpalet gerespecteerd te worden. Overzicht kleuren in en type afwerking in bijlage.
 - Houten balkenlagen plafonds: de huidige kleur van het houtwerk is te behouden;
 - Stopcontacten en lichtschakelaars zijn niet te overschilderen en zullen op kosten van de huurder worden vervangen.
 - De verwarmingsleidingen in Mannesmann-buis (glanzend metalen buizen) worden niet geschilderd. Ook de radiatoren worden niet overschilderd.
- Alle toevoegingen kunnen slechts na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van AG Vespa aangebracht worden, en moeten eenvoudig kunnen worden verwijderd, zodat de oorspronkelijke staat opnieuw wordt bereikt;

Kitchenettes koffiecokner: In elke potentiële unit werden de voorbereidingen getroffen om een koffiecokner/ kitchenette te plaatsen. (afvoerleiding, aanvoer water en voedingen (boiler/stopcontacten/verlichting) werden voorzien). In de RECA zone (gelijkvloers) werd dit op 2 plaatsen voorzien namelijk aan de schacht en in de hoek van het afzonderlijke lokaal. De aansluitingen zijn terug te vinden onder de trap, te bereiken via de luik in het toilet van het gemeenschappelijke sanitair.

Verlichting:

- Winkel 1 en 2: Er werden in elke winkel ruimte 2 rails voorzien waarop bijkomende armaturen ifv de invulling kunnen worden gekoppeld. Daarnaast zijn tevens wandlichtpunten voorzien. Hier is een eenvoudige koppeling in het potje mogelijk. Deze lichtpunten zijn reeds geschakeld op de schakelaars.
- RECA en kantoren: In elke ruimte zijn er wandaansluitpunten voorzien (inbouwpotje met voeding, afdekplaatje met doorvoer kabel). Daar waar mogelijke werden tevens lichtpunten aan het plafond voorzien.

Aansluiting lichtpunten:

Wand: er is steeds een inbouwpotje voorzien met een afdekplaatje. In dit potje kan de koppeling gemaakt worden met de voeding van het lichtpunt. Het lichtpunt kan vervolgens op de gewenste positie worden gehangen verbonden met een esthetische kabel dit door het afdekplaatje in het potje verloopt.

Plafond: Waar mogelijk werden voedingen in het plafond voorzien. De bevestiging van de armaturen is af te stemmen op de structuur. Plaatselijk werden tevens haken voorzien voor het pendelen van armaturen.

Keuken zolder:

In deze ruimte is een extra laagspanningsbord voorzien gevoed vanuit het laagspanningsbord in de kelder RECA. Dit bord laat toe om de verschillende toestellen in een keuken aan te sluiten. De voeding in de kelder werd hier reeds op berekend.

Alarminstallatie:

In alle units werd de bekabeling voorzien om een alarminstallatie te installeren. Deze kabels zijn van een label voorzien thv. de wanden en de aan het ALSB (algemeen laagspanningsbord). Het is niet toegestaan om deze kabels te verwijderen.

Toegangscontrole:

Algemeen: Aan de poort is er een eenvoudige bel per unit voorzien voor noodgevallen. De poort dient immers bij gebruik geopend te zijn, volgend de voorschriften van de brandweer. Thv. de poort op de koer bevindt zich de parlofoon om de verschillende units te bereiken. Elke unit heeft zijn binnenpost waarmee de inkomdeur kan worden geopend.

Toegangscontrole tuinpoort RECA:

In de tuinpoort is een elektrisch slot voorzien en aangesloten. De aansluitkabel laat tevens het aansluiten van een bel/parlofoon toe. De bedrading is voorzien tot aan het ALSB bord in de RECA kelder. Dit is een voorbereidende installatie. Vandaag is er geen toegang mogelijk via de tuin naar het Muntplein. De poort is dan ook momenteel permanent gesloten tenzij occasioneel, in samenspraak met de school, er wordt overeengekomen om een tijdelijke doorgang toe te laten. Een rondgang met een gids, een open monumentendag een gedeelde activiteit met de school kan hier een aanleiding zijn.

FIBER/COAX/WAP: zie hiervoor.

Met betrekking tot het door de huurder te voorziene onderhoud aan het gebouw:

- AG Vespa zal jaarlijks een tegensprekelijke rondgang voorzien met een verantwoordelijke van de afdeling onderhoud van AG Vespa waarbij:
 - de staat van het gebouw wordt nagegaan;
 - de onderhoudsattesten van de installatie(s) worden overgemaakt door de huurder;

- wordt nagegaan of het in de technische fiche voorziene onderhoud door de huurder naar behoren werd uitgevoerd;
- de door de huurder uit te voeren onderhoudswerken zullen worden bepaald;

Voor het nodige onderhoud wordt hier tevens verwezen naar het PID met de nodige technische informatie en informatie mbt de onderhoudsfrequenties alsook de nota uit het restauratieverslag, opgemaakt door Origin.

- Verplichtingen inzake het onderhoud van de gemeenschappelijke delen:

- Stenen vloeren worden onderhouden met een witte zeep. Men kan er voor opteren om de vloer te voeden met een beetje lijnolie. Straffe detergents zullen de vloer verschralen en vlekgevoelig maken en kunnen deze beschadigen. Opmerking: de tegels in de sanitaire ruimten en kelder zijn vol keramisch ipv. gebakken aarde in de overige delen. Dit type tegel is onderhoudsvriendelijker en laat een grondige wel reiniging toe zonder te verschralen.
- Houten trappen: de leuning van de trappen zijn voorzien van een boenwas. De traptreden zelf zijn voorzien van een trapvernis. Een eenvoudige reiniging van beide met een lichtvochtige doek is hier aangewezen. Overmatig gebruik van poetswater is niet toegelaten.
 - Treden: reinigen met een product voor verzegelde parket/traptreden.
 - Leuning: voedingsproduct voor delen in afgewerkt met boenwas.
- Wanden: deze zijn geschilderd in een minerale verf. Deze verf is aan te wenden bij het herschilderen van deze delen. Het sanitair is voorzien van een afwasbare lak. (type verven en kleuren zie lijst PID).
- Sanitair: Het porselein is vrij is vrij te houden van kalk. Hier is het gebruik van javel niet toegelaten. Dit zorgt voor een problemen bij de bacteriële werking van de septische put. Azijn is hier aan toegelaten reinigingsmethode.
- Houten buitenschrijnwerk: zie voorschriften PID.
- Sifons, vuilfilters in de kranen ed. zijn op een regelmatige basis te reinigen om de goede werking te blijven garanderen.
- Uitgietbak: Er is telkens in de schacht (gelijkvloers en eerste verdieping) een uitgietbak voorzien ikv het onderhoud. Sifons en vuilfilters kranen regelmatig te reinigen.

- Verplichtingen inzake het onderhoud van de koer:

- De koer wordt vrij gehouden van onkruid.
- Er zijn cfr. de vergunning 4 fietsbeugels voorzien voor acht fietsen. Deze zijn te behouden en te onderhouden.

- De beelden zijn steeds te beschermen met de hoezen. Occasioneel kunnen deze bij goede weersomstandigheden worden vrijgemaakt om ze daarna weer van hun hoes te voorzien ter bescherming.
 - Mosvorming en groene aanslag aan de schaduwzijde jaarlijks na de winter te verwijderen. Dit kan dmv. stoom of een verdunde ontmosser.
- Verplichtingen inzake het onderhoud van de tuin:
- Zie verder onder de specifieke beschrijving.
- Verplichtingen inzake het algemeen onderhoud van het gebouw:
- Houten buitenschrijnwerk: Zie PID en onderhoudsgids
 - Ramen: Zie PID en onderhoudsgids
 - Goten: Zie PID en onderhoudsgids
 - Vloeren hout: Zie hiervoor, PID en onderhoudsgids
 - Vloeren steen keramisch, gebakken aarde en natuursteen: Zie hiervoor, PID en onderhoudsgids
 - Trappen: Zie hiervoor, PID en onderhoudsgids
 - Kitvoegen: Zie PID en onderhoudsgids
- Verplichtingen inzake het onderhoud van de technische installaties:
- Brand (centrale, detectoren, noodverlichting). Zie PID en onderhoudsgids
 - Vetvanger Zie PID en onderhoudsgids
 - Ventilatie Zie PID en onderhoudsgids
 - Verwarmingsinstallatie (gasketel). Zie PID en onderhoudsgids
 - Drukverhoging (+UPS en batterij). Zie PID en onderhoudsgids
 - Regenwaterrecuperatie/filters/regenwaterputten Er zijn 2 regenwaterputten van elk 7500 liter voorzien. Er is een grove filtering (in lijnfilter) op de regenafvoerbuizen voorzien en er zijn fijnfilters voorzien aan de pomp. Zie PID en onderhoudsgids

Lijnfilter: regelmatig leeg te maken (verwijderen bladeren).

Fijnfilter: filtermateriaal regelmatig te vervangen. Frequentie?

- Septische put. Het is belangrijk om de bacteriële werking van in de septische put niet te hinderen. Verschillende producten kunnen de natuurlijke werking hinderen. Vb. het gebruik van javel. Vochtige doekjes en hygiënische verbanden horen niet in een septische put. Deze verteren namelijk niet en zullen voor verstoppingen zorgen. De put zal dan moeten worden gereinigd en dit brengt, gezien de inhoud, hoge kosten met zich mee. De goed werkende septische put moet in principe niet worden gereinigd. Zie PID en onderhoudsgids.
- Verplichtingen inzake de onderhoudsfrequentie: Zie PID en onderhoudsgids

Met betrekking tot eventuele aanpassingswerken door de huurder aan het gebouw:

- Op afroep zijn bijkomende rondgangen overeen te komen, bijvoorbeeld als de huurder aanpassingswerken voorziet;
- Alle toevoegingen kunnen slechts na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van AG Vespa aangebracht worden, en moeten eenvoudig kunnen worden verwijderd, zodat de oorspronkelijke staat opnieuw wordt bereikt;

Met betrekking tot de inrichtingswerken door de huurder aan de tuin:

- De tuin is ingericht conform de voorschriften van de vergunning. Er worden dan ook geen wijzigingen aan het door AG Vespa vooropgestelde tuinontwerp toegelaten;
- Alle toevoegingen kunnen slechts na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van AG Vespa aangebracht worden, en moeten eenvoudig kunnen worden verwijderd, zodat de oorspronkelijke staat opnieuw wordt bereikt;

Met betrekking tot het onderhoud door de huurder van de tuin:

- De tuin dient onderhouden te worden conform de voorschriften van de vergunning. Er worden dan ook geen wijzigingen aan het door AG Vespa vooropgestelde tuinontwerp toegelaten;
- AG Vespa zal wat het door de huurder uitgevoerde onderhoud aan de tuin betreft, eveneens jaarlijks een tegensprekelijke rondgang voorzien waarbij:
 - wordt nagegaan of het in de technische fiche vereiste onderhoud door de huurder naar behoren werd uitgevoerd;
 - waarbij de uit te voeren onderhoudswerken zullen worden bepaald;
- Omschrijving van de onderhoudswerken in de tuin:

- Klimop: Steeds de tuilmuren links en rechts minstens 2 meter van de achtergevel/oostgevel (afwerking kalei) vrij te houden van klimop. De maximale hoogte van de klimop wordt beperkt tot de hoogte van de laagste tuinmuur.
- Klim hortensia tegen de achterste tuinmuur. Hoogte te beperken tot 50 cm onder de deksteen van de tuinmuur. (aantal planten 9 stuks).
- Bloemenweide: De 2 plantbedden zijn in gezaaid met een bloemenmengsel.
- 4 zuilvormige beuken op de hoeken van het verharde centrale vlak (blauwe hardsteen). Snoeiwijze : zuilvormig maar enkel op aangeven professionele tuinaannemer.
- Bestaande vogelkers: deze boom zal behouden blijven om voldoende groenmassa in de tuin te garanderen. Er werden 2 nieuwe meidoorns geïntroduceerd. Als deze uiteindelijk volwassen zijn kunnen deze zorgen voor de nodig groenmassa als de vogelkers over zijn climax zal zijn. De vogelkers kan ten gepaste tijde enkel worden gerooid met de toelating van AG Vespa.
- Frequentie van de onderhoudswerken in de tuin:
 - o Maaifrequentie weide 1, 2 tot 3 maal per jaar. Voor elke grondsoort geldt dat er gemaaid wordt in september. Een tweede keer maaien kan in mei- begin juni om zo de kruiden nog voldoende kans te geven om opnieuw te groeien en zaad te produceren. Een derde maaibeurt kan in oktober-november in april van het jaar erop mocht dit nodig zijn. Enkel erg rijke gronden. Het direct of na enkele dagen te verwijderen. Niet lager afmaaien dan 10 cm.
 - o Klimop en hortensia ifv. de groei zoals hierboven reeds beschreven.
 - o De kassiestrook tegen de achtergevel wordt vrij gehouden van onkruid.
 - o De zones in dolomiet worden tevens vrij gehouden van onkruid.
 - o Bomen: de bladeren zijn de herfst te verzamelen en te verwijderen.
 - o snoeien bomen: ifv. groei en risico. Dit wordt best met een professionele tuinaannemer opgevolgd.
- De tuin kan uitsluitend als tuin gebruikt worden; de omgevingsvergunning voorziet omwille van een mogelijk risico op hinder voor de burens geen mogelijkheid tot een horeca-functie met terras;

Met betrekking tot eventuele aanpassingswerken door de huurder aan de tuin:

- Alle toevoegingen kunnen slechts na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van AG Vespa aangebracht worden, en moeten eenvoudig kunnen worden verwijderd, zodat de oorspronkelijke

staat opnieuw wordt bereikt. Terrasconstructie en bijkomende verhardingen zijn vergunningstechnisch niet toegelaten. De rust in de tuin is ten alle tijden te respecteren.