



GROEP DIRK DE GROOF

VEILIGHEID - ENERGIE - NUTS

TUSSENTIJD'S VERSLAG

Project:	Verbouwen van een casco handelsruimte
Werfadres:	Tolhuislaan 2 // Kartuizerslaan 1-3, 9000 Gent
Opdrachtgever:	
Onze ref.:	221177
Opgemaakt door:	Joren Alleman
Datum:	15 september 2026
Afdeling:	Adviesbureau Dirk De Groof bvba BE 0890.140.195

1 Algemeen

De epb-eisen kunnen ten allen tijde opgevraagd worden bij Groep Dirk De Groof.

Het epb-advies wordt door de verkoper (aangifteplichtige 1) op eigen initiatief overhandigd aan de koper (aangifteplichtige 2), zodat de van toepassing zijnde epb-eisen duidelijk zijn.

Aangifteplichtige 2 is verplicht de definitieve epb-aangifte te laten indienen door een EPB - verslaggever.

De uiterste indiendatum voor de EPB-aangifte is sinds 1 maart 2026:

12 maanden na de eerste van de volgende twee data:

- datum van de ingebruikname;
- datum van het beëindigen van de vergunnings- of meldingsplichtige werken.

en in elk geval uiterlijk zes jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning of na het neerleggen van de melding.

2 Administratieve gegevens

ALGEMEEN	
OMV-referentie:	OMV_2024066119
Datum aanvraag omgevingsvergunning:	03/06/2024
Datum verlening omgevingsvergunning:	26/09/2024
Startdatum van de werken:	12/11/2024
ARCHITECT	
Firma:	Tim De Pessemier
Straat, nummer:	Drongensesteenweg 18 / 001
Postcode:	9000
Gemeente:	Gent
VERKOPER-BOUWHEER (hierna genoemd aangifteplichtige 1)	
Firma:	
Straat, nummer:	
Postcode:	
Gemeente:	
KOPER (hierna genoemd aangifteplichtige 2)	
Kopers:	
GSM-nr.	
Email:	

3 Uitgevoerde werkzaamheden door aangifteplichtige 1

3.1 Schildelen

VLOER OP VOLLE GROND HANDELSRUIMTE (EPB-eis: $U_{max} \leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$)	Dikte (cm)	λ -waarde (W/mK)
Soprema SOPRAXPS 300 SL FS	10	0,032
Gewapende betonplaat	Standaard	
Chape	Standaard	
Vloerafwerking	Standaard	
U-waarde: 0,22 W/m²K		

DAKKAPEL (EPB-eis: $U_{max} \leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$)	Dikte (cm)	λ -waarde (W/mK)
Bitumenmembraan	Standaard	
IKO enertherm ALU	8	0,022
Draagstructuur met Isover Isoconfort 35 40cm h.o.h. met kepers van 7cm met dwarsverbindingen	6	0,035
Binnenbepoistering	Standaard	
U-waarde: 0,22 W/m²K		

HELLEND DAK (EPB-eis: $U_{max} \leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$)	Dikte (cm)	λ -waarde (W/mK)
Dakdichting	Standaard	
Celit 4D	2,2	0,048
Draagstructuur met Isover Isoconfort 35 45cm h.o.h. met kepers van 3cm met dwarsverbindingen	18	0,035
Dampscherm	Standaard	
U-waarde: 0,22 W/m²K		

PLAT DAK (EPB-eis: $U_{max} \leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$)	Dikte (cm)	λ-waarde (W/mK)
Bitumenmembraan	Standaard	
IKO enertherm ALU	8	0,022
OSB-plaat	1,8	0,130
Draagstructuur met Isover Isoconfort 35 40cm h.o.h. met kepers van 7cm met dwarsverbindingen	8	0,035
Binnenbepleistering	Standaard	
U-waarde: 0,20 W/m²K		

3.2 Buitenschrijnwerk

Transparante schildelen	Profiel	Beglazing	Afstandshouders
Buitenschrijnwerk	Reynaers SlimLine 38 Standaard HI	AGC Energy 72/38 4mm - #2 15mm Inox,RAL 9005,Argon Planibel Clearlite 4mm	Standaard
Lichtkoepel	Fakro platdakraam 80x80 opengaand DEG P2		
RWA	Skylux rookkoepel 100x100, polycarbonaat 4 wandig-opaal		

4 Uit te voeren werkzaamheden door aangifteplichtige 2

4.1 Schildelen

VLOER BOVEN KELDER (NA-ISOLATIE BINNENZIJD)	Dikte (cm)	λ -waarde (W/mK)
(EPB-eis: Geen eis)		
In situ gespoten PUR	5	0,026
Chape	Standaard	
Vloerafwerking	Standaard	
U-waarde: 0,29 W/m ² K		

TUSSENVLOER (NIEUW)	Dikte (cm)	λ -waarde (W/mK)
(EPB-eis: $U_{max} \leq 1,00$ W/m ² K)		
Binnenbepleistering	Standaard	
Gewelven + druklaag	Standaard	
EPS-chape	5	0,043
Chape	Standaard	
Vloerafwerking	Standaard	
U-waarde: 0,68 W/m ² K		

MUUR MET GEVELSTEEN (NA-ISOLATIE BINNENZIJD)	Dikte (cm)	λ -waarde (W/mK)
(EPB-eis: Geen eis)		
Bestaande gevel	Standaard	
Draagstructuur met minerale wol	10	0,035
40cm h.o.h. met kepers van 4,5cm met dwarsverbindingen		
OSB-plaat	1,5	
Binnenafwerking	Standaard	
U-waarde: 0,42 W/m ² K		

TUSSENMUUR APP./GD (NIEUW)	Dikte (cm)	λ -waarde (W/mK)
(EPB-eis: $U_{max} \leq 0,60$ W/m ² K)		
OSB-plaat	1,5	
Draagstructuur met minerale wol	6	0,035
40cm h.o.h. met kepers van 4,5cm met dwarsverbindingen		
OSB-plaat	1,5	
Binnenbepleistering	Standaard	
U-waarde: 0,60 W/m ² K		

Opake deuren en poorten	Max. Uw-waarde (W/mK)	Berekende Uw-waarde (W/mK)
Kelderdeuren	2,00	2,00

4.2 Verwarming en koeling

VERWARMINGSSYSTEEM PER EENHEID	
Type verwarmingssysteem	Lucht-water warmtepomp
Actieve koeling via warmtepomp	Ja
SCOP _{on 55°C}	3,10
Temperatuurstoename van het water over de condensor	8°C
Boiler	Aanwezig (intern)
Soort afgiftesysteem	Vloerverwarming
Ontwerpvertrektemperatuur	35°C (*opmerking)
Ontwerpretourtemperatuur	30°C (*opmerking)
Plaats van de binnenunit	Technieken
Type circulatiepomp	Natlopende circulatiepomp met pompregeling
EEL van de circulatiepomp	0,23
Geïnstalleerd vermogen van de circulatiepomp	Onbekend
Regeling van de omgevingstemperatuur ruimte per ruimte	Niet aanwezig
Aanwezigheid buitenvoeler	Ja

**De ontwerpvertrektemperatuur mag maximaal 45°C bedragen. Deze dient te worden gestaafd aan de hand van een dimensioneringsnota van het afgiftesysteem waaruit blijkt dat de het vereiste warmteverlies per ruimte kan worden gedekt. De dimensioneringsnota volgt uit de warmteverliesberekening van het gebouw volgens NBN EN 12831.*

Wanneer niet voldaan wordt aan deze eis zal de E-peileis met 15% verstrengen.

LOKALE OPWEKKER PER BADKAMER	
Type verwarmingssysteem	Elektrische radiator
Thermisch vermogen	1,25 kW

4.3 Sanitair Warm Water (SWW)

VERWARMINGSSYSTEEM PER EENHEID	
Type	Aangesloten op ruimteverwarming
Opslagvat	Geïntegreerd opslagvat
Configuratie van het opslagvat	Eén uniek opslagvat voor twee opwekkers
Capaciteitsprofiel	XL
Energie-efficiëntie	105,00 %

4.4 Ventilatie

4.4.1 Gegevens ventilatietoestel

VENTILATIETOESTEL PER EENHEID	
Ventilatiesysteem (wandtoestel)	D - Mechanische toevoer en afvoer
Vraaggestuurde ventilatie	Neen
Lekdebiet van de leidingen gekend	Neen
Minimaal debiet	248,00 m ³ /h
Opgenomen vermogen	116,00 W
Regelstrategie	Toerentalregeling en variabele druk
Type toerentalregeling	EC-motor met communicatieregeling
Thermisch rendement	87,00 %
Automatische regeling	Ja
Volledige by-pass	Ja
Toestel in balans	Ja
Het geplaatste ventilatietoestel dient gekeurd te zijn volgens de Vlaamse norm, vastgesteld in bijlage G bij bijlage V van het energiebesluit.	
Een overzicht van deze toestellen is te vinden op volgende link: http://www.epbd.be/index.cfm?n01=home_page	
Indien het ventilatietoestel niet over de geldige keuring beschikt, zal rekening gehouden worden met een warmteterugwinning van 0 %.	

VENTILATIETOESTEL HORECA	
Ventilatiesysteem	D - Mechanische toevoer en afvoer
Vraaggestuurde ventilatie	Neen
Type regeling van de pulsie en extractie in de gebruiksl lokalen	Klokregeling
Minimaal debiet	Afhankelijk van het ontwerp
Opgenomen vermogen	Waarde bij ontstentenis
Thermisch rendement volgens bijlage G van bijlage V van het Energiebesluit (toegepast in de berekening)	70,00 %
Automatische regeling	Ja
Volledige by-pass	Ja
Toestel in balans	Ja
De inblaasluucht wordt verwarmd/ gekoeld	Neen
Het geplaatste ventilatietoestel dient gekeurd te zijn volgens de Vlaamse norm, vastgesteld in bijlage G bij bijlage V van het energiebesluit.	
Een overzicht van deze toestellen is te vinden op volgende link: http://www.epbd.be/index.cfm?n01=home_page	
Indien het ventilatietoestel niet over de geldige keuring beschikt, zal rekening gehouden worden met een warmteterugwinning van 0 %.	

4.4.2 Minimaal geëiste debieten – ventilatiesysteem D

WONING	OPPERVLAKTE (m ²)	MIN. DOORSTROOMOPENING (cm ²)	TOEVOER (m ³ /h)	AFVOER (m ³ /h)
Zitruimte	21,50	70	77	-
Slaapkamer 1	21,30	70	72	-
Slaapkamer 2	7,40	70	27	-
Slaapkamer 3	21,30	70	72	-
Nachthal	-	-	-	-
Keuken	-	140	-	75
Berging/Inkom	21,00	70	-	75
Wc	-	70	-	25
Wc verdieping	-	70	-	25
Badkamer	7,40	70	-	50
Kitchenette +3	-	140	-	75

APP 1	OPPERVLAKTE (m ²)	MIN. DOORSTROOMOPENING (cm ²)	TOEVOER (m ³ /h)	AFVOER (m ³ /h)
Woonkamer	30,20	70	109	-
Slaapkamer 1	13,20	70	48	-
Inkom	-	-	-	-
Keuken	17,90	140	-	64
Wc	-	70	-	25
Badkamer	4,00	70	-	50
Berging	3,80	70	-	50

APP 2	OPPERVLAKTE (m ²)	MIN. DOORSTROOMOPENING (cm ²)	TOEVOER (m ³ /h)	AFVOER (m ³ /h)
Woonkamer	30,60	70	110	-
Slaapkamer 1	12,90	70	46	-
Inkom	-	-	-	-
Keuken	17,80	140	-	64
Wc	-	70	-	25
Badkamer	4,00	70	-	50
Berging	3,80	70	-	50

APP 3	OPPERVLAKTE (m ²)	MIN. DOORSTROOMOPENING (cm ²)	TOEVOER (m ³ /h)	AFVOER (m ³ /h)
Woonkamer	30,60	70	110	-
Slaapkamer 1	12,90	70	46	-
Inkom	-	-	-	-
Keuken	-	140	-	75
Wc	-	70	-	25
Badkamer	4,00	70	-	50
Berging	3,80	70	-	50

HORECA	MIN. TOEVOER DOORSTROOMOPENING (m ³ /h)	MIN. TOEVOER (m ³ /h)	MIN. AFVOER DOORSTROOMOPENING (m ³ /h)	MIN. AFVOER (m ³ /h)
Horeca	-	748	-	748
Sanitair	25	-	-	25

4.5 Verlichting Horeca

4.5.1 Verlichtingstoestellen Horeca

ARMATUREN	
Type	LED
Vermogen	30 W
Verlichtingssterkte vrij instelbaar	Neen
Optische kenmerken	CIE flux codes zijn gekend
Verlichtingsefficiëntie (LoR)	100 %

4.5.2 Technische gegevens

SCHAKELENDE EN REGELENDE SYSTEMEN	
Schakelende systemen	Manueel
Daglichtdimming	Niet toegepast

4.6 Hernieuwbare energie

4.6.1 Fotovoltaïsche panelen

FOTOVOLTAÏSCH SYSTEEM: WONING	
Totaal piekvermogen	2.590,00 Wp (bvb: 7 stuks x 370,00 Wp)
Oriëntatie	Zuiden
Helling	15° op plat dak
Ingebouwd in de dakbedekking	Neen
Technologie	Mono- of poly-kristallijne technologie
Omvormer met een transformator met galvanische scheiding	Neen

5 Overdracht

Dit verslag wordt opgemaakt in het kader van de overdracht van de EPB-aangifteplicht. Om te gelden als wettelijke aanvaarde overdracht dient dit verslag opgemaakt te worden voorafgaand aan de notariële akte van het betreffende pand.

Door ondertekening van dit tussentijds verslag en in combinatie met het verlijden van de notariële akte, eindigt de opdracht van de verslaggever Groep Dirk De Groof met de aangifteplichtige 1.

Aangifteplichtige 2 dient een overeenkomst af te sluiten met een EPB-verslaggever voor indiening van de EPB-aangifte.

Groep Dirk De Groof kan hiervoor, op eenvoudige vraag van aangifteplichtige 2, vrijblijvend een offerte opmaken.

Opgemaakt te Putte op dinsdag 15 september 2026



Vaste vertegenwoordiger van
Expertisebureau Dirk De Groof bvba,
Zaakvoerder van Adviesbureau Dirk De Groof bvba

Groep Dirk De Groof bvba

Aangifteplichtige 1

Aangifteplichtige 2