

# **Algemeen Lastenboek**

Provincie	West-Vlaanderen
Gemeente	8890 Moorslede (Dadizele)
Kadaster	2° Afdeling, sectie A, nr 548m2
Situatie	Bedrijvenpark Moorslede
Adres	Industrielaan 7
Promotor	BV 3A2 Kortrijksesteenweg 1035 9051 GENT

Inhoud

00. Administratieve bepalingen

1.	Wijzigingen of aanpassingen.	4
----	------------------------------	---

01. Ruimtelijke indeling algemeen

1.	Gebouwen	5
2.	Omgeving en inplanting	6

02. Algemene beschrijving

1.	Vorbereidende werken	7
2.	Grondwerken	7

3	Betonwerken	7
4	Riolering	9
5	Dak	10
6	Buitenschrijnwerk	11
7	Elektriciteit	11
8	Wegen , parkings	12
9	Nutsvoorzieningen	13
10	Niet voorziene items	14
11	Specifieke opties	14

## 00. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### 1. Wijzigingen of aanpassingen

Indien op vraag van de respectievelijke kopers aan de gevels of andere items wijzigingen aangebracht worden, dan zal dit gebeuren onder coördinatie van de bouwheer en architect en worden uitgevoerd door de bouwheer aangestelde aannemers. De bouwheer zal hem voorafgaandelijk de kosten meedelen en maken deel uit van de verkoopovereenkomst gesloten tussen partijen. De koper is vrij een aannemer(s) te kiezen wat betreft de werken die binnenin de units worden uitgevoerd. Hij brengt alle partijen ten allen tijde voorafgaandelijk op de hoogte van zijn bouwplannen. Alle eventuele aannemers aangesteld door de kopers mogen de werf pas betreden nadat alle aannemers aangesteld door de promotor de werf definitief hebben verlaten. De bouwheer behoudt zich ten allen tijde het recht voor wijzigingen aan het uitvoeringsdossier aan te brengen.

### 2. Verkeer

De ontsluiting gebeurt middels 1 toegang op eigen terrein

### 3. In gebruik name

De units worden casco afgeleverd. De kopers staan zelf in voor de nutsvoorzieningen tenzij zij de optie "nutsvoorzieningen" bij de koopovereenkomst hebben afgesloten. Zij staan in ieder geval in voor de keuringen van de privé waterafvoer, elektrische installatie, veiligheidsverlichting.

## 01. RUIMTELIJKE INDELING

### 1. Gebouw

Het project bestaat uit 1 gebouw en is ingedeeld in 14 units met elk volgende afmetingen:

<b>Nr unit</b>	<b>breedte</b>	<b>vrije hoogte</b>	<b>oppervl</b>
	m	m	m2
1	12,45	6,1	252 + 23
2	11	6,2	236
3	10	6,2	215
4	10	6,2	215
5	10	6,2	215
6	11	6,2	236
7	11	6,2	246
8	12,45	5,6	223 + 26
9	11	5,7	197
10	10	5,7	180
11	10	5,7	180
12	10	5,7	180
13	11	5,7	197
14	11	5,7	206

De oppervlaktes zijn berekend extra muros.

Het gebouw wordt casco opgeleverd volgens de geldende EPB-regelgeving op het ogenblik van indienen van de bouwaanvraag (2023).

## **2. Omgeving en inplanting**

Alle units hebben voorbehouden parkeerplaatsen voor de deur. De parkeerplaatsen maken deel uit van een gemeenschappelijk lot waar ook de ondergrondse leidingen en toegangswegen behoren.

## **02. ALGEMENE BESCHRIJVING**

### **1. Voorbereidende werken**

Volgende opdrachten en studies zijn vooraf opgemaakt of uitgevoerd door volgende bedrijven of burelen:

#### **1.1. Ontwerp en Bouwaanvraag:**

Atelier voor Architectuur Consulting bv  
Vlaamse Ardennendreef 14  
9700 Oudenaarde

#### **1.2. Veiligheid Coördinatie Bouw**

VECOBO bv

#### **1.3. Grondsonderingen:** Sondex bv

#### **1.4. EPB-verslaggever**

Alex Kerckaert

## **2. Grondwerken**

Het terrein wordt over de ganse bebouwde oppervlakte en de wegeninfrastructuren opgehoogd en verdicht met een koffer van onderfundering.

De grond voortkomend van de uitgravingen voor de funderingen wordt deels aangewend om te weder aanvullen.

De eventueel overblijvende grond wordt van de werf verwijderd.

## **3. Betonwerken.**

### **3.1. Funderingen**

Deze zijn van het type grindkernen met:

De funderingen worden uitgevoerd in prefabbeton of ter plaatse gestort.

De afmetingen van de zolen worden berekend in functie van de verticale lasten, permanente momenten t.g.v. excentriciteiten en de windbelasting en dit conform de geldende normen.

### **3.2. Skelet**

Bestaande uit een staalstructuur voorzien van de nodige consoles ter ondersteuning van de moer – en dakbalken.

De compartiment overschrijdende structuur heeft een REI van 120min.

Op deze kolommen worden metalen liggers gemonteerd.

Gelet op de eisen voor brandwerendheid staat het de promotor vrij om de dragende constructie hetzij volledig hetzij gedeeltelijk uit te voeren in staal of prefabbeton (al of niet gecombineerd met gelamelleerde houten spanten). De definitieve keuze zal worden

gemaakt in functie van het definitieve uitvoeringsplan. Bijgevolg kunnen de afmetingen van de draagstructuur wijzigen. De promotor heeft het recht om de inplanting van de kolommen en liggers (in functie van de opvatting van de draagstructuur) te wijzigen.

### **3.3. Wanden**

#### **3.3.1. Industriële buitenwanden**

De buitenwanden, aangezet van onder het maaiveld, worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonpanelen van 25cm dikte bestaande uit:

- 6cm buitenpaneel in uitgewassen silexbeton
- 8 cm PIR Premium +
- 11cm afgestreken betonpaneel

De panelen worden aan de kolommen bevestigd middels inox verankeringselementen.

Er wordt een permanent elastisch voegwerk aan buitenzijde voorzien.

#### **3.3.2. Geïsoleerde brandwanden Rei 2 uur als scheiding tussen units**

Deze panelen hebben een van dikte 15 cm en bestaan uit cellenbeton & betonplint:

De panelen worden in de gleuven van de kolommen geplaatst.

De voegen worden aan beide zijden opgespoten om de noodzakelijke brandweerstand te bekomen.

De wanden tussen de units hebben een brandweerstand van 2 uur.

### **3. 4. Vloerplaat volle grond.**

Op de fijn genivelleerde en verdichte zandophoging wordt een betonvloer met een dikte van 15 cm incl. wapeningsnet voorzien. De vloer is geplaatst op een PE folie met een dikte van 0,1 mm . De vloer wordt voorzien van de nodige uitzettingsvoegen en krimpvoegen.

8



De vloer wordt gepolierd volgens TV 204 vlakheidsklasse 4 incl. nabehandeling.

Voor de dorpels aan de poorten worden in te storten gegalvaniseerde L-ijzers voorzien.

Voor de dorpels aan de inkomdeur aan de voorzijde van de units worden dorpels in blauwe hardsteen voorzien.

De promotor kan er ook voor kiezen de bewapening van de betonvloer uit te voeren in vezels (staal of kunststof). In geval van een vezelbewapening is een beperkte zichtbaarheid van vezels toegelaten na de uitvoering conform de TV204 van het WTCB.

#### **4. Riolering**

Alle buizen en hulpstukken zijn vervaardigd uit PVC.

De rioleringen worden uitgevoerd in buizen in PVC op een fundering in gestabiliseerd zand en zijn inclusief controleputten. De PVC afvoeren worden in opbouw naast de metaalkolommen voorzien of indien betonkolommen in de kolom zelf.

Er zijn conform de laatste Vlaamse II normen en het besluit van de Vlaamse regering inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater gemeenschappelijke regenwaterputten voorzien die toelaat om het water te recupereren voor toiletspoeling, poetsen van gebouw en eventuele besproeiing van groenaanleg. Voor recuperatie van het regenwater is er eveneens voor elke unit een socarex zuigleiding voorzien tot in de unit. Iedere regenput is voorzien van een mangat.

De rioleringen van het regenwater is voorzien van een open voor infiltratie alsook een vertraagde overloop naar de straatriolering.

Er zijn eveneens gemeenschappelijke septicke putten met mangat voorzien.

Het totale rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal prefab putten voorzien van een passend gietijzeren deksel.

## 5. Dak

### 5.1. Dakafwerking

Als drager van de dakdichting worden er geprofileerde gegalvaniseerde stalen dakplaten zelfdragend van balk tot balk geplaatst. De waterdichtheid wordt bekomen door een PVC-dakbedekking. Als isolatie worden er platen voorzien van 100 mm dikke PIR.

Er zijn eveneens noodspuwers voorzien die beletten dat er bij hevige stortbuien een te zware waterlast op het dak zou komen te staan.

De dakranden worden uitgevoerd in aluminium.

### 5.2. Lichtstraten of koepels

De lichtstraten in gebogen vorm zijn samengesteld uit een geheel van vlakke en gebogen profielen in aluminium waartussen 4-wandige hoogslagvaste polycarbonaat spouwplaten in opaal uitvoering worden gemonteerd op geïsoleerde opstanden. De koepels zijn gebogen polycarbonaat schelpen die gemonteerd worden op een opstand.

Deze voldoen aan de geldende EPB-vereisten.

### 5.3. Rook- en warmteafvoer.

De branddetectie inclusief leidingen zijn inbegrepen.

Alle andere noodzakelijke voorzieningen volgens de brandweer, zijn niet inbegrepen en te voorzien door de koper. Zo ondermeer poederblussers en brandhaspels

De brandweer eist:

- Rookkoepels volgens de norm vanaf brandklasse C. Klasse te bepalen door de gebruiker.
- 1 poederblusser per elke begonnen 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.
- Veiligheidsverlichting & signalisatie volgens de norm
- Attesten van keuringen van elektrische installatie, veiligheidsverlichting en gasinstallaties
- Stooklokaal voor ketels met een vermogen >70kW
- Technisch lokaal voor stookketels met een vermogen tussen 30 en 70kW

## **6. Buitenschrijnwerk**

### **6.1. Ramen en deuren**

Deze worden voorzien in thermisch onderbroken profielen in aluminium.

Kleur standaard Ral kleur in donkergrijze kleur aan de buitenkant

Beglazing in ramen met k-waarde 1,1W/m<sup>2</sup>K

Dorpels in blauwe hardsteen zijn voorzien voor ramen die aanzetten op vloerplaatniveau. Dorpels in aluminium worden voorzien voor de overige ramen.

Zijn niet voorzien: luchtroosters en eventuele andere toebehoren ifv de EPB-regelgeving inzake verluchting van de ruimtes. Deze kunnen tegen meerprijs worden aangeboden.

### **6.2. Sectionaalpoorten.**

Deze zijn van het dubbelwandig geïsoleerde type met afmetingen 4.00 x 4.20m

Bediening: elektrisch langs de binnenzijde.

Ral kleur idem ramen of benaderend.

## **7. Elektriciteit**

De toevoerleidingen van elektriciteit alsook van telefonie, en stadswater zijn voorzien tot in het tellerlokaal.

Aansluiting van standaard vermogen netbeheerder Fluvius bedraagt 25 kVA per unit, hogere vermogens zijn te bespreken met de netbeheer.

De aansluitkosten- en werkzaamheden van elektriciteit en water zijn niet inbegrepen in de koopprijs en zijn ten laste van de koper. Deze kunnen optioneel tegen forfaitaire prijs worden aangeboden.

De wachtleidingen voor de diverse nutsleidingen zijn voorzien tot in de loads.

Voor de plaatsing van een teller/verdeelbord voor een elektrische installatie voor de gemene delen zullen alle kosten die verband houden met de effectieve uitvoering van deze teller/verdeelbord, verhoogd met 15% coördinatiefee van de promotor, aan de

desbetreffende kopers doorgerekend worden volgens hun aandeel in de gemene delen. Deze kosten kunnen eveneens vervat zitten in de hierboven voorziene optionele forfaitaire kost.

## **8. Wegenis, parkings en bijhorende riolering**

De parkings en opritten worden als volgt uitgevoerd:

- Riolering
  1. Straatkolken
    - Verwerkt in de betonnen straatgoten
- Verhardingen
  1. Onderfundering
    - Onderfundering asfalt: 25cm mengpuin
  2. Asfaltverharding
    - 5cm onderlaag type AB-3A granulaat 0/14
    - 4cm toplaag type AB-4 granulaat 0/10
  3. Parkings zijn in waterdoorlatende klinkers
  4. Boordstenen
    - Betonboordstenen formaat 100/15/30
    - Incl. mager betonfundering
  5. Straatgoten
    - Beton formaat 100/20/30
    - Incl. mager betonfundering
    - Te verwerken in asfaltverharding

## 9. Nutsvoorzieningen

De promotor gaat met betrekking tot de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefonie) een inspanningsverbintenis aan. De promotor zal hiervoor de nodige coördinatietaken vervullen voor het realiseren van de nutsvoorzieningen, maar kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor de niet of de niet-tijdige uitvoering van deze nutsvoorzieningen die de respectievelijke nutsmaatschappijen zelf uitvoeren.

In het tellerlokaal komen volgende nutsvoorzieningen toe:

- *Elektriciteit*
- *Water*
- *Telefonie*

In het tellerlokaal worden tellers geplaatst voor water en elektriciteit.

Van daaruit kan de individuele aansluiting per unit aangevraagd worden door de koper en ook op kosten van de koper. De toevoerleidingen voor elektriciteit (25kva), water, Telenet kabel en Proximus kabel zullen tot in iedere unit gelegd worden.

De koper:

- staat zelf in voor de effectieve aansluiting van de nutsvoorzieningen in zijn/haar unit (=verbinding van de unit met de respectievelijke hoofdleidingen op het terrein geplaatst door de nutsmaatschappijen).
- staat zelf in voor het contacteren van de nutsvoorzieningsmaatschappijen, en de daarmee gepaard gaande administratieve en financiële afhandeling, met het oog op het openen van de tellers en het leveren van energie.
- sluit zelf de nodige leveringsovereenkomsten af met de desbetreffende nutsvoorzieningsmaatschappijen en betaalt de daarmee gepaard gaande kosten (zoals bvb. huurgelden, verbruikskosten,...).
- kan kiezen met welke elektriciteitsleverancier hij wenst te werken (Electrabel, Luminus, ...).
- betaalt zelf de private aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen, alsook het openen van de tellers op zijn naam (deze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs).
- staat zelf in voor de levering en plaatsing van de nodige technische binnen-installaties) evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het inwerkingstellen van de tellers.

## 10. Niet voorziene items.

Volgende posten zijn niet opgenomen in het contract en zijn ook niet limitatief, doch kunnen wel separaat aangeboden worden tegen meerprijs:

- Binnenwanden en deuren voor binnenindelingen
- Valse plafonds
- Vloerafwerking.
- Verwarming en sanitair
- Ventilatie
- Data, domotica
- Detectie diefstal
- Vast en los meubilair
- Eventuele haspels, leidingen tot aan de haspels en poederblusapparaten
- Omheiningen
- Signalisatie en eventuele reclametotem

## 11. Specifieke opties ( tegen meerprijzen )

### 11.1. Eventuele niveaustucturen

In de zones waar de koper een eventuele verdieping wenst, kunnen de volgende bijkomende items voorzien worden (in geval van aankoop op plan) :

1. verzwaren van de bestaande prefabfunderingen
2. nieuwe bijkomende prefab funderingen
3. aanpassen van de voorziene kolommen door het aanbrengen van consoles
4. gewelven en verdiepingsbalken

- Gewelven

Gladde onderzijde met wapening en randafwerking.

Voorzien van afgetrokken druklaag en berekend op 350kg/m<sup>2</sup> mobiele last

- Verdiepingsbalken (in optie voor alle loodsen als 2e bureelniveau)

## 11.2. Eventuele trappen

In de zones waar de koper een eventuele verdieping wenst kunnen de volgende bijkomende items voorzien worden :

### 1. Betonnen trappen

- Geprefabriceerd en glad afgewerkt met ingewerkte antislip strook
- Rf 1h

## 12. Betalingsschijven

10% voorschot

10% bij het starten van de funderingswerken

25% bij starten rechtzetten kolommen op de werf

30% bij de start van de montage van de wanden

10% bij het starten van het dichten van het dak

10% bij het starten met gieten van de vloer

5% bij de afgifte van de sleutels

De promotor behoudt zich het recht voor om de beschreven materialen te wijzigen zo dit nodig mocht blijken om gelijk welke reden.