

29 BEDRIJVENUNITS
KAPELLEN

DE BOSDUIN



DE BOSDUIN, KAPELLEN

WWW.DEBOSDUIN.BE

BESCHRIJVING DER WERKEN

PROJECT:

BOUWEN VAN 29 BEDRIJVENUNITS

(opslagruimten met mogelijkheid tot bouwen van een inpandige kantoorruimte),
gelegen te Kapellen - Energielaan

Het project bestaat uit :

29 NIEUWE UNITS ALS UITBREIDING OP 3 BESTAANDE UNITS

BOUWHEER/VERKOPER:

V.M.B. BVBA

Belcrownlaan, 13b
2100 Deurne

ARCHITECT:

ARCHITECTENBUREAU LOUIS CARON BVBA

Campus Blairon 480
2300 Turnhout
T : 014 42 78 11
F : 014 42 92 01



HOOFDSTUK 1 BETONVLOER

In deze samenvattende beschrijving der werken worden de uit te voeren werken met betrekking tot de nieuwe units beschreven (units 1 tem 29). Standaard worden deze units in casco-uitvoering voorzien, conform beschrijving hierna vermeld.

1.1 BETONVLOER MET VERHARDE BOVENLAAG (POLYBETON).

De vloer is voorzien over de volledige oppervlakte van het gebouw. Bij de verwerking van de beton wordt het oppervlak ingestrooid met kwarts (+/- 3,5 kg/m²) met een hoog siliciumgehalte. De kwarts wordt mechanisch ingewerkt in de bovenste laag van de beton. Het bovenvlak wordt gevlienderd afgewerkt (polybeton). De kleur is cementgrijs en heeft geen egaal uitzicht. Het bovenvlak vormt na verharding een slijtlaag die niet aangetast wordt door minerale oliën, benzine, stookolie (verkleuring kan wel optreden). De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen, doch met toleranties op het gebied van vlakheid van de vloer : 9 mm op een rij van 2 m volgens TV 204 van het WTCB.

De dikte en de bewapening van de vloerplaat wordt berekend in functie van de draagkracht van de ondergrond. De bewapening bestaat uit vezels (staal of PE) of uit stalen netten. In het geval van een vezelbewapening is een beperkte zichtbaarheid van vezels toegelaten na de uitvoering conform de TV204 van het WTCB.

Als nuttige belasting voldoet de vloer aan de volgende karakteristieken :

- een gelijkmatige belasting: 3 ton/m² over maximaal 50 % van de totale oppervlakte
- puntbelasting afkomstig van steunen van rekken op voetplaten van 13 x 13 cm: 5 ton/poot. Voor de stapeling wordt er een maximale stapelzonebreedte voorzien van 3,5 m en een minimale gangbreedte van 3,5 m
- een belasting dmv een heftruck met een aslast van 4,50 ton (overeenkomstig met een hefvermogen van +/- 2 ton voor een vorkheftruck, afhankelijk van het type)

Daags na het storten worden de nodige krimpvoegen aangebracht : breedte = 3 mm, diepte = ¼ tot 1/3 van de plaatdikte. De inplanting van de krimpvoegen wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling).

1.2. AARDING VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

Er is geen aarding voorzien. De aarding dient te worden gerealiseerd door de aannemer elektriciteit, door de koper aan te stellen, voor de elektrische uitrusting van zijn unit. De aarding dient te gebeuren door middel van ingeslagen aardingspennen.

HOOFDSTUK 2 RIOLERINGSWERKEN EN WACHTLEIDINGEN

2.1. ALGEMEEN.

Het rioleringsstelsel wordt voorzien conform de richtlijnen van de gemeente : gescheiden stelsel (dwz dat het regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater) of niet-gescheiden stelsel, met bufferbekkens of niet. De riolering wordt uitgevoerd conform het rioleringsplan wat na realisatie op aanvraag kan bekomen worden. Er wordt een wachtleiding getrokken voor de sanitaire installatie (vuil water, WC) tot juist binnen elke unit. Vanaf hier zijn verdere leidingen, in functie van de sanitaire indeling van de unit, voor rekening van de koper.

2.2. RIOLERING LEIDINGEN.

Alle buizen zijn vervaardigd uit hard niet-geplastificeerde PVC voorzien van een BENOR keurmerk of uit PE of, voor grote diameters, uit beton. Er is een minimale diameter voorzien van 110 mm.

2.3. ONDERZOEKSPUTTEN.

In functie van de diameter zijn deze putten gemaakt uit niet-geplastificeerd PVC, uit PE of uit beton. De putten zijn geplaatst op een fundering van mager beton of gestabiliseerd zand en voorzien van een gietijzeren deksel met een draagvermogen aangepast naargelang het overeenkomstige vervoer (deksel voor licht vervoer in het geval de put zich bevindt in een groenzone of in het trottoir, deksel voor zwaar vervoer in het geval de put zich bevindt in het wegdek waar vrachtverkeer mogelijk is).

2.4. AANSLUITING OP HET OPENBAAR RIOLERINGSNET.

Het betreft de werken voorzien voor de realisatie van de aansluiting van de riolering op de openbare straatriolering, dit vanaf de rooilijn. Deze aansluiting zal gebeuren overeenkomstig de richtlijnen van de Technische Dienst van de gemeente en wordt aan de koper doorgerekend volgens zijn/haar aandeel in de gemeenschappelijke delen. Op deze kosten wordt een coördinatievergoeding aangerekend van 10 % (conform beschrijving in hoofdstuk 8).

2.5. WACHTLEIDINGEN VOOR NUTSVOORZIENINGEN.

Per unit worden vijf bochten in PVC voorzien om de diverse nutsleidingen (gas, elektriciteit, water, telefoon, distributie) binnen te brengen. De bochten komen binnen in de unit net achter de voorgevel van het gebouw op een door de architect te bepalen locatie mede in functie van de inplanting van de funderingen en de riolering. Voor de verdere werken met betrekking tot de nutsmaatschappijen verwijzen we naar hoofdstuk 8 (zie verder).



HOOFDSTUK 3 METSELWERKEN BINNEN DE UNITS

Er zijn geen metselwerken voorzien binnen in de verschillende units. Deze dienen, indien de individuele koper dit wenst, door hem/haar apart per unit te worden uitgevoerd en betaald. Eventuele bijkomende werken voor de realisatie van wanden of andere constructies, zoals bv. het realiseren van funderingen, zullen eveneens door de kopers dienen betaald te worden.

DORPELS.

Onder de inkomdeuren en de ramen die tot op de grond reiken (op het gelijkvloers) worden dorpels uit blauwe hardsteen geplaatst. De dorpels van de overige ramen worden uitgevoerd in geplooid plaat in aluminium of staal (kleur te bepalen door de bouwheer). Onder de sectionaalpoort en de stalen vluchtdeur (indien aanwezig) wordt er geen dorpel geplaatst. De rand van de betonvloer wordt er afgewerkt met een L-profiel in ijzer dat in de vloerplaat door middel van doken wordt ingebetonneerd. De kans bestaat dat bij slagregen er een beperkte hoeveelheid water onder de poort en vluchtdeur in de hal terecht komt.





HOOFDSTUK 4 AFWERKING WANDEN

4.1. ALGEMEENHEDEN.

De wanden van het gebouw zijn als volgt samengesteld :

1. voor de buitenwanden :

- Alle buitengevels zijn onderaan vanaf niveau -30 tot niveau +30 (tov het niveau van de betonvloer) voorzien van een plint in beton.
- Verder is de buitengevel voorzien in sandwichpanelen.

2. voor de binnenwanden :

- De binnenwanden zijn onderaan voorzien van een betonnen plint vanaf niveau -30 tot niveau +30 (tov niveau betonvloer).
- De scheidingswanden tussen de diverse nieuwe units zijn tot bovenaan voorzien in of cellenbeton (platen of metselwerk), of metselwerk (betonblokken achter de hand gevoegd) of prefabbeton (gladde afwerking of afgestroken afwerking (is een ruwere afwerking)).
- De scheidingswanden tussen het nieuwe gedeelte (units met nr. 10, 11, 12, 13, 14 en 22) en het bestaande gedeelte worden behouden. De bestaande Ytongwanden worden gereinigd . Het blijft een oude muur (ook qua uitzicht). De wanden die als brandwanden fungeren zullen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen/goedkeuring van de brandweer.

4.2. PLINTBALKEN IN GEWAPEND BETON.

Voor de gevelwanden worden geïsoleerde betonplinten gebruikt, Deze bestaan uit een sandwichconstructie met een binnenblad van +/- 5 cm getrild beton, een tussenliggende isolatie van +/- 4 cm polystyreen, en een buitenblad van +/- 5 cm glad bekist beton. De isolatie is volledig omhuld door beton (geen EPB-plinten). De plinten worden aan de kolommen bevestigd. De plinten zijn aan één zijde (buitenzijde) glad afgewerkt en aan de andere zijde afgestroken (= ruwere afwerking).

Ter hoogte van poorten, deuren en ramen tot op de grond, zijn deze plinten niet voorzien.

Voor de tussenwanden binnen in het gebouw zijn plinten gemaakt in vol beton (zonder isolatie). Zoals beschreven onder punt 4.1. is de plint ter hoogte van de scheidingswand met de buur zoals de bestaande toestand.

4.3. SCHEIDINGSWANDEN.

Wanden in cellenbetonplaten – horizontaal geplaatst :

De dikte van de wanden is 15 cm . Ze zijn zijdelings voorzien van een tand en groefprofiel. Ze worden op betonnen plinten geplaatst en zijn telkens voorzien van een geteerde voegband. De verticale voegen worden dichtgespoten met een elastische kit. Eventuele niet constructieve beschadigingen in uitvoering worden naderhand met de hand bijgewerkt met een daartoe bestemde reparatiepasta. Deze herstelling(en) kunnen een kleurverschil geven met de niet-herstelde delen.

Wanden in prefabbeton :

De dikte van de wanden is minimaal 12 cm. Ze zijn gemaakt uit lichtgewapend beton. De voegen tussen de panelen worden opgespoten met een elastische kit. De zijden zijn glad afgewerkt of afgestroken afwerkt (is een ruwere afwerking). Deze wanden zijn berekend als scheidingswanden en niet als dragende elementen. Indien de koper wenst om aan de muur zaken op te hangen dient hij hierover voorafgaandelijk een schriftelijke goedkeuring te bekomen van de bouwheer.

Gemetselde wanden :

De dikte van de wanden hangt af van de lengte en de hoogte van de wand.

De wanden worden uitgevoerd conform de technische specificaties van de fabrikant. De wanden worden hetzij gemetseld (met mortel), hetzij gelijmd. Er is geen verdere afwerking voorzien.

4.4. WANDBEKLEDING IN GEISOLEERDE SANDWICHPANELEN.

De buitenwanden zijn vervaardigd uit geïsoleerde sandwichpanelen (dikte 6 cm) bestaande uit een polyurethaankern gevat tussen twee lichtgeprofileerde staalplaten. De platen worden verticaal geplaatst en zijn over de volledige hoogte voorzien van een tand- en groefverbinding. Enkel de platen die als sluitstuk dienen worden koud tegen elkaar geplaatst, de voeg tussen deze platen wordt dicht gespoten met polyurethaan en aan beide zijden afgewerkt met een afdekprofiel.

De panelen zijn aan de binnenzijde afgewerkt met een interieurcoating (kleur te bepalen door de bouwheer) en aan de buitenzijde met een duurzame coating type plastisol 200 micron of gelijkwaardig (kleur te bepalen door de bouwheer). De isolatiewaarde van deze wanden wordt gegeven door de U-waarde. Deze bedraagt maximaal 0,60 W/m²K (isolatie voldoet aan normering voor de bouw van stockage-ruimtes). De buitenwandbekleding wordt afgewerkt met geplooid stukken in vlakke staalplaat (kleur te bepalen door het bouwteam) :

- onderaan (thv de betonnen plint) met een dorpelprofiel
- aan de hoeken (ook aan ramen en deuren) met hoekprofielen
- bovenaan met muurkappen

Er kan steeds een klein kleurverschil optreden tussen de sandwichpanelen onderling alsook tussen de panelen en de afwerkprofielen of tussen de afwerkprofielen onderling.

HOOFDSTUK 5 STAALCONSTRUCTIES

5.1. ALGEMEENHEDEN.

De staalconstructies zijn voorzien voor :

- de draagstructuur gevormd door kolommen en liggers, de vrije hoogte is minimaal 6 m (tolerantie +/- 5 %), lokaal kan dit minder zijn door de aanwezigheid van een verstevigingsstuk
- raam-, poort- en deurkaders
- eventuele ravelingen in het dak ten behoeve van opstanden

De staalconstructies worden uitgevoerd door een gekwalificeerd constructeur die beschikt over het nodige personeel en materieel, inzonderheid voor wat betreft eventuele lasverbindingen tussen diverse onderdelen.

De koper mag maximaal een nuttige belasting van 5 kg/m² ophangen aan de draagconstructie (bijv. voor het plaatsen van verlichtingsarmaturen, verwarmingselementen,...). Op het dak mag er niets geplaatst worden.

Gelet op de eisen voor brandwerendheid staat het de bouwheer vrij om de dragende constructie hetzij volledig hetzij gedeeltelijk uit te voeren in prefabbeton (al of niet gecombineerd met gelamelleerde houten spanten). Bijgevolg kunnen de afmetingen van de kolommen en balken wijzigen. De bouwheer heeft het recht om de inplanting van de kolommen (in functie van de opvatting van de draagstructuur) te wijzigen.

5.2. STAALKWALITEIT.

Alle constructiestaal is voorzien in kwaliteit AE 24 of gelijkwaardig en voldoet aan de vigerende normen.

5.3. CORROSIEBESCHERMING.

Als bescherming van het staal is voorzien:

1. in de werkplaats:

- staalstralen
- een laag zinkfosfaat of zinkchromaat roestwerende verf dikte min. 60 µm (kleur te bepalen door de bouwdirectie)

2. op de werf :

- zorgvuldig verwijderen van zand, slijk en montagesporen
- na reiniging, zorgvuldig bijwerken van alle beschadigingen

5.4. WALSPROFIELEN.

I-, U-, en T-profielen zijn gewalste profielen en hebben een corrosiebescherming volgens artikel 5.3. De inplanting van de profielen aangeduid op de ondertekende verkoopsplannen kunnen nog wijzigen in functie van de studie opgemaakt door de stabiliteitsingenieur. Indien de inplanting van de profielen voor de koper belangrijk is (bv. voor het inrichten van zijn unit) moet hij zelf het initiatief nemen om aan de bouwheer een inplantingsplan van de profielen te vragen. De koper dient zich te schikken naar de inplanting van de profielen.



HOOFDSTUK 6 DAKOPBOUW

6.1. ALGEMEEN.

Het dak wordt als volgt opgebouwd :

- trapeziumvormige metalen dakplaten (steeldeck) die bevestigd zijn op de stalen draagstructuur (of beton of houten structuur)
- isolatie
- waterdichting in PVC of meerlaagse dakbedekking (bitumen)

De waterdichtheid van het dak valt onder de 10-jarige garantie. De daken zijn enkel toegankelijk voor onderhoud en niet geschikt voor andere belastingen. De kopers zijn gehouden om het dak te onderhouden als een goede huisvader (onder andere met betrekking tot het rein houden van het dak).

6.2. GEPROFILEERDE DAKPLATEN.

De dakplaten zijn zelfdragende trapeziumvormige platen type MP 106-0,75. Ze zijn sendzimir-verzinkt in de fabriek. De zinkdikte wordt weergegeven in 275 gr/m².

De platen worden mechanisch bevestigd aan de staalconstructie (of beton- of houtconstructie) op elk spant of elke ligger.

6.3. DAKISOLATIE.

De isolatieplaten zijn vervaardigd uit polystyreen van brandvertragende gemodificeerde kwaliteit – vlamdovend. Deze platen doven spontaan na verwijdering van de uitwendige warmtebron (Klasse A1 volgens NBN S01 – 203). Het dak heeft een isolatiewaarde (U-waarde) van maximaal 0,40 W/m²K.

De dakisolatie voldoet aan de normering voor stockage-ruimtes. De isolatieplaten worden samen met de dakdichtingslaag door middel van schroeven mechanisch bevestigd aan de dakplaten (schroeven blijven in het zicht onderaan de dakplaten). De bouwheer houdt zich het recht voor om een andere isolatie aan te brengen die gelijkwaardig is.

6.4. DAKBEDEKKING IN PVC.

De dakbedekking zal worden uitgevoerd in een gewapend dakvlies vervaardigd uit PVC, dikte 1,2 mm. De banen worden los gelegd, eenzijdig mechanisch bevestigd (gezamenlijk met de isolatieplaten) door middel van zelftappende schroeven die voorzien zijn van een verdeelplaat (schroeven zijn zichtbaar aan de onderzijde van de dakplaten). Na bevestiging worden de naden gelast. De banen overlappen elkaar en dekken de bevestigingen af. De uitvoering dient te geschieden volgens de voorwaarden en omschrijvingen van de fabrikant maar eveneens rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het gebouw.

De bouwheer houdt zich het recht voor om voor een andere technische uitvoering te kiezen zolang de 10-jarige waarborg gegarandeerd blijft (bv. een meerlaagse dakbedekking in bitumen).

6.5. SPUWERS.

Er worden voldoende dakspuwvers voorzien om het gevaar van wateraccumulatie bij een eventuele dakverstopping tegen te gaan. Deze dakspuwvers zijn bovendakse openingen in de zijgevel. Zij zijn verspreid over het dakoppervlak. Indien er water komt uit de spuwvers betekent dit dat het water op die plaats niet kan afgevoerd worden via de regenwaterafvoeren door bv. een verstopping. De koper is dan gehouden om onmiddellijk actie te ondernemen om ervoor te zorgen dat het water op het dak snel afgevoerd wordt (vb. door het wegnemen van de verstopping).

6.6. REGENWATERAFVOEREN.

De regenwaterafvoeren worden in PVC of PE uitgevoerd. Deze buizen worden aan de binnenzijde van het gebouw geplaatst en worden aangesloten aan het rioleringsnet. De kopers dienen te allen tijde deze buizen te beschermen tegen beschadigingen.

De inplanting van de regenwaterafvoeren op de ondertekende verkoopplannen zijn opgegeven ten titel van inlichting. De bouwheer houdt zich het recht voor om tijdens de uitvoering deze inplanting te wijzigen. De koper dient rekening te houden met de aanwezigheid van deze afvoerleidingen vooral met betrekking tot de inrichting van de unit (zowel vertikaal als horizontaal, kan de vrije hoogte lokaal verminderen). Het regenwaterafvoersysteem wordt in zijn geheel bekeken voor het ganse gebouw waardoor bepaalde units meer of minder afvoeren bevatten dan andere units.

Indien de inplanting van de regenwaterafvoeren voor de koper belangrijk is (bv. voor het inrichten van zijn unit) moet hij zelf het initiatief nemen om aan de bouwheer een inplantingsplan te vragen. De koper dient zich te schikken naar de inplanting van de regenwaterafvoeren (zowel verticale als horizontale afvoeren).

HOOFDSTUK 7 BUITENSCHRIJNWERK

7.1. POORTEN.

Per unit is er een poort voorzien van het type sectionaalpoort met afmetingen : breedte 4,00 m - hoogte 4,50 m (kleur te bepalen door de architect).

De sectionaalpoort wordt bevestigd aan een stalen frame. De poort zelf is uitgevoerd in geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen afgewerkt met een polyestercoating of een gelijkwaardige coating (kleur te bepalen door de architect).

De poorten zijn voorzien van een elektrische bediening met veiligheidssysteem.

De elektrische aansluiting van de poort is ten laste van de koper. Op aanvraag kan de koper (tegen betaling) van de aannemer een afstandsbediening bekomen.

7.2. BUITENRAMEN EN -DEUREN.

Per unit is er een inkomdeur voorzien en een raamgeheel zoals aangeduid op de ondertekende commerciële plannen. De inkomdeur is tevens een vluchtdeur en draait naar buiten open.

De buitenramen en de inkomdeur worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen of profielen in PVC (kleur te bepalen door de architect). De U-waarde van de beglazing is 1,1 W/m²K. Aan de binnenzijde is er geen afwerking voorzien rondom rond de ramen en de deuren. Openingen tussen raamkader en staalconstructie worden met polyurethaanschuim opgespoten. Aan de buitenzijde wordt het raam en de deur opgekit met een elastische voeg.

De vluchtdeuren, indien van toepassing volgens aanduidingen op de ondertekende commerciële plannen, worden uitgevoerd in niet-thermisch onderbroken profielen (aluminium of staal) met een geïsoleerde invulling. De invulling bestaat uit een isolatie (+/- 45 mm dik) met aan beide zijden een staalplaat (of aluminium) van 0,9 mm.

Het deurgeheel wordt geplaatst in een stalen deurkader en is voorzien van een inbraakbeveiliging door middel van een stalen klauw die het uitbreken van de deur zal verhinderen. De vluchtdeur is voorzien van een paniekslot met vaste aluknop aan de buitenkant. De voegen worden opgespoten met een elastische kit (kleur van de deur en de kit te bepalen door de architect).

7.3. LICHTSTRATEN – ROOKLUIKEN.

De voorziene lichtstraten (volgens aanduidingen op de ondertekende commerciële plannen) zijn vervaardigd uit spouwplaten in polycarbonaat die aan de buitenzijde voorzien zijn van een UV-beschermende laag. De platen worden in een speciaal daarvoor ontwikkeld alu-profielensysteem geklemd tussen afdichtingsrubbers. De profielen zijn vervaardigd uit natuurkleurig aluminium (brut). Verdere specificaties zijn :

- vorm van de lichtstraten : lichtgebogen
- afwerking : opaal
- de isolatiewaarde van de lichtstraat (U-waarde) : gelegen tussen 2,50 en 3,00 W/m²K.

Rookventilatieluisen zullen voorzien worden in de dakconstructie volgens aanduidingen op de ondertekende commerciële plannen en volgens de brandweervoorschriften. De lamellen van de rookluisen zijn vervaardigd uit dubbelwandige aluminium platen. De overige onderdelen zijn enkelwandig. Het gebruikte type wordt courant gebruikt in het toepassingsgebied zoals deze bedrijvenunits. De isolatiewaarde van de rookluisen (U-waarde) is gelegen rond 4,00 W/m²K. De bediening van de rookluisen is pneumatisch of elektrisch. Bij een pneumatisch bediening kunnen de rookluisen enkel door de brandweer bediend worden. Bij een elektrische aansluiting kunnen de koepels ook als ventilatie gebruikt worden, indien de brandweer dit toestaat.

De elektrische voeding is dan ten laste van de koper. Indien de koper een regensensor wenst (die ervoor zorgt dat bij regen een openstaande koepel dichtgaat) dan kan hij dit tegen een meerprijs van de aannemer bekomen.

Condensatie op lichtstraten/rookluisen/vluchtdeuren :

Er wordt benadrukt dat de koper erop moet toezien dat hij als goede gebruiker zelf moet zorgen voor een aangepast binnenklimaat (dit is mede afhankelijk van de materialen die er worden gestockeerd en eventueel de activiteit die hij er uitoefent). Op die manier wordt condensatie vermeden (eventuele condensvorming doet zich voor op de koudste plaatsen in de unit zoals de lichtstraten, de rookluisen, de vluchtdeuren). In normale gebruiksomstandigheden treedt er geen condensvorming op. Slechte gebruiksomstandigheden zijn onder andere een combinatie van een hoge (relatieve) vochtigheidsgraad in het gebouw bij zeer lage buitentemperatuur. Dit scenario kan zich onder andere voordoen in de winter in volgende gevallen :

1. er is nog veel bouwvocht in de unit aanwezig (in hoofdzaak afkomstig van de betonvloer, betonnen of gemetste wanden, bezetting, chape, ...), men rekent op een termijn van +/- 2 jaar vooraleer bouwvocht grotendeels verdwenen is
2. sommige units zijn nog niet volledig in gebruik waardoor ze langdurig afgesloten zijn en het bouwvocht niet kan afgevoerd worden
3. bij units die wel in gebruik zijn maar welke quasi permanent afgesloten zijn en/of waarin materialen met een hoge vochtigheidsgraad worden gestockeerd

HOOFDSTUK 8 NUTSVOORZIENINGEN (ELEKTRICITEIT, GAS, WATER, TELEFOON, DISTRIBUTIE, RIOLERING)

Wat betreft de nutsvoorzieningen is de bouwheer volledig afhankelijk van de regelgeving opgelegd door de gemeente en de desbetreffende nutsmaatschappijen. Bijgevolg kan onderstaande informatie nog wijzigen in functie van bijkomende of gewijzigde eisen van de gemeente en /of de nutsmaatschappijen. Voor onder meer elektriciteit en gas impliceert dit mogelijks de oprichting van een hoogspanningscabine/distributiecabine en/of een gasontspanningscabine.

Alle kosten, zowel direct als indirect (ook eventuele uitbreidingen van het net) van werken die nodig zijn voor de realisatie van nutsvoorzieningen tot in de units (gas, elektriciteit, water, telefoon, Telenet) alsook de aansluiting van de riolering op het openbaar net en de eisen van de brandweer met betrekking tot de blusvoorzieningen (brandkranen ed), zijn ten laste van de koper(s). Het betreft de kosten van werken zowel buiten het terrein (uitbreiding net) als op het terrein, zoals onder andere (lijst is niet limitatief) :

- werken uitgevoerd door of in opdracht van de nutsmaatschappijen
- grondwerken (uitgraving + aanvulling), mogelijke aanvullingen met verbeterd materiaal (bv. gestabiliseerd zand) op het terrein (vb. te wijten aan niet te verdichten grond op het terrein, slijk, ...)
- het leveren en plaatsen van alle leidingen (elektriciteit, gas, water, telefoon, Telenet) op het terrein (inclusief het uitzetten van het tracee door een landmeter) zowel geplaatst door onderaannemers van de nutsmaatschappijen als door onderaannemers aangesteld door de bouwheer
- plaatsen van wachtleidingen in PVC
- leveren en plaatsen van een waterteller (indien van toepassing). Er wordt een een leiding voorzien (voor het debiet van een huishoudelijke aansluiting) vanaf het gemeenschappelijke

tellerlokaal tot in de unit.

Bij de oplevering wordt een regenwaterrecuperatiepomp door de bouwheer afgeleverd (huishoudelijk gebruik) die door de koper aangesloten kan worden op de leiding die voorzien wordt vanaf de regenwaterput tot in de unit. De elektrische voeding voor deze pomp dient door de koper voorzien te worden.

- herstellingen ten gevolge van opbreken wegenis
- het leveren en plaatsen van individuele watertellers in een gemeenschappelijk tellerlokaal is niet inbegrepen (is afhankelijk van het vereiste debiet), hiervoor dienen de kopers zelf de nodige administratie (en betalingen) te verzorgen
- het leveren en plaatsen van individuele gastellers in het gemeenschappelijk tellerlokaal is niet inbegrepen (is afhankelijk van het vereiste debiet) (per unit is er een leiding voorzien naar de units voor een debiet van $6 \text{ m}^3/\text{u}$), hiervoor dienen de kopers zelf de nodige administratie (en betalingen) te verzorgen
- voor de elektriciteit wordt door de nutsmaatschappij INFRAX een ringleiding aangelegd op het terrein (zie beschrijving verder).
- alle werken nodig om een veilige uitvoering te realiseren zoals bv. het plaatsen van een afsluitkraan voor gas in de unit
- het plaatsen van een houten plaat tegen de gevelplaten om de instrumenten tegen te bevestigen (waterteller, afsluitkraan gas, kastje Belgacom, ...)
- de brandkranen op het terrein opgelegd door de brandweer (inclusief eventuele bescherming)
- etc.

Indien de koper de hierboven opgegeven vermogens/debeten wenst te wijzigen moet hij dit met de bouwheer en de nutsmaatschappijen bespreken. Alle administratief te nemen

acties en alle kosten voor de realisatie hiervan zijn voor rekening van de koper.

In het geval de nutsmaatschappij(en) bereid zijn om hun hoofdleidingen op het terrein te leggen (met het bekomen van een erfdienstbaarheid om te allen tijde hun leidingen te kunnen bereiken) dan zal de bouwheer enkel het plaatsen van deze leidingen coördineren (gepaard gaande met al de nodige werken om dit te realiseren, zie opsomming hierboven). Dit is het geval voor INFRAX (elektriciteit), Belgacom en Telenet. In dat geval zullen de tellers niet in een gemeenschappelijk lokaal komen te staan maar apart in elke unit. In dit geval ook is de koper gehouden om zelf in te staan 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). Dit houdt onder meer in :

- de administratieve en financiële afhandeling voor de realisatie van de effectieve aansluiting door de respectievelijke nutsmaatschappijen
- het plaatsen van een elektrische tellerkast (incl. de nodige keuringen)

Voor de elektriciteit is de kabel die door INFRAX wordt geplaatst berekend op een vermogen van $40 \text{ A} - 3 \text{ fase } 400 \text{ V}$ per unit. Wenst de koper een groter vermogen dan moet dit specifiek gevraagd worden aan de nutsmaatschappij. De extra kosten zijn voor rekening van de koper.

Al de kosten die de bouwheer coördineert worden vermeerderd met een coördinatiefee van 10 % te zijnen voordeel. De bouwheer zal deze kosten op eenvoudig verzoek staven aan de hand van facturen van de betrokken nutsmaatschappijen, leveranciers, onderaannemers, installateurs. De totale kost wordt verdeeld over al de kopers volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK 9 BUITENAANLEG

Tijdens de werkzaamheden zal de bouwheer voorschotten op bovenvermelde kosten aan de kopers factureren op gelijke wijze als de nutsmaatschappijen en de aannemer(s) die instaan voor de realisatie van deze werken.

De bouwheer gaat voor wat betreft de realisatie van de nutsvoorzieningen een inspanningsverbintenis aan. Dit betekent dat zij de nodige coördinatietaken zal vervullen voor het realiseren van, maar dat zij niet kan verantwoordelijk gesteld worden voor de niet of de niet tijdige uitvoering van deze nutsvoorzieningen die de respectievelijke nutsmaatschappijen zelf of die derde partijen zullen uitvoeren.

Voor de effectieve indienststelling van de nutsvoorzieningen moet de koper zelf het nodige doen om zijn/haar individuele tellers open te zetten (administratieve en financiële afhandeling). De koper moet zelf instaan voor de levering en plaatsing van de elektrische zekeringkasten evenals de keuringen van zijn installaties, nodig voor het openzetten van de tellers. De koper kan kiezen met welke leverancier hij in zee gaat (Electrabel, Nuon, Luminus, ...). Met deze leverancier moet hij een contract opmaken. De huurgelden en verbruikskosten van alle nutsleidingen zijn uiteraard ook te zijnen laste.

Voor zover er nood is aan de plaatsing van een teller/verdeelbord voor een elektrische installatie voor gemene delen (bv. in het geval er een pompput moet geplaatst worden) zullen alle kosten die verband houden met de effectieve uitvoering van zo'n teller/verdeelbord (vermeerderd met 10 % als coördinatiefee ten voordele van de bouwheer) aan de kopers doorgerekend worden volgens hun aandeel in de gemene delen.

De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens aanduidingen op de ondertekende verkoopplannen.

De wegeniswerken (wegen + parking) zullen uitgevoerd worden in asfalt of klinkers en/of grasdallen telkens met een aangepaste onderfundering.

De belijning van de parkingplaatsen zijn inbegrepen (hetzij geschilderd hetzij voor de klinkers dmv een aanduiding door klinkers in een andere kleur).

De bouwheer houdt zich het recht voor om op bepaalde plaatsen de materiaalkeuze te wijzigen voor zover deze materiaalkeuze overeenstemt met de functie op die plaats.

In de groen- en bufferzones wordt er een laag van 25 cm teelaarde voorzien. De beplanting is door de Vereniging van mede-eigenaars vrij te bepalen (doch dient te gebeuren conform de bepalingen beschreven in de bouwvergunning) en is voor rekening van de gemeenschap, te verdelen onder de kopers volgens hun aandeel in de 10.000sten.

De verkoper zal de bufferzones ontwerpen conform de bepalingen beschreven in de bouwvergunning en zal de aanleg hiervan coördineren. In de kost van aanleg zal iedere koper bijdragen volgens zijn duizendsten, weliswaar beperkt tot een maximale kost van 2.500 € per unit (excl. BTW), het meerder is ten laste van de verkoper.



ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

ALGEMEEN

Het is de bouwheer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige “Samenvattende beschrijving der werken” indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt. Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit of het esthetisch uitzicht in de geest van voorgaande beschrijving. De bouwheer kan geen enkele schadevergoeding verschuldigd zijn indien de uitvoering is geschied op een wijze die kwalitatief gelijkaardig of gelijkwaardig is aan de uitvoeringswijze die in deze samenvattende beschrijving der werken is opgenomen.

De koper verklaart dat hij de tekst uit onderhavige “Samenvattende beschrijving der werken” volledig begrijpt (en indien niet dat hij de nodige vragen heeft gesteld en hierop bevredigende antwoorden heeft gekregen om de tekst te begrijpen).

WERFBETREDING

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit recht zal worden toegezegd mits voorafgaande schriftelijke aanvraag en goedkeuring tot afspraak werkbezoek vanwege de bouwheer. De koper is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen of enig ander incident tijdens zijn bezoek en zal zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de bouwheer, de afgevaardigde van de bouwheer, de aannemer of de architect.

MEDEWERKING

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn volledige medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz. ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek “commodo et incommodo”, enz.

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de bouwheer de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

WERKEN DOOR EIGEN AANNEMERS EN/OF DERDEN

Het is de koper van een unit ten strengste verboden andere (eigen) aannemers en/of derden op de werf toe te laten en aldaar werken te laten uitvoeren nog voor dat de werken die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst tussen koper en bouwheer door alle partijen voorlopig opgeleverd werden. Wat de voorlopige oplevering betreft wordt verwezen naar de verkoopovereenkomst.

WIJZIGINGEN

De koper dient zich op basis van de verkoopplannen zoals die voor uitvoering van toepassing zijn te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen.

Voldoet de basisuitvoering niet aan zijn individuele wensen dan heeft de koper de mogelijkheid om op zijn kosten wijzigingen te laten uitvoeren (ten opzichte van de basisuitvoering) volgens de hieronder beschreven procedure.

Alle kosten (direct of indirect) met betrekking tot deze wijzigingen vallen ten laste van de koper.

Van zodra de koper de verkoopovereenkomst met haar bijlagen heeft ondertekend en zijn voorschot heeft betaald, wordt de verkoop als ‘definitief’ beschouwd. Pas op dat ogenblik zal de architect/aannemer contact opnemen met de koper teneinde eventuele wijzigingen aan de unit(s) te bespreken.

Indien door de koper niet wordt ingegaan op deze uitnodiging van de architect/aannemer zal de unit volgens voorgaande beschrijving worden uitgevoerd.

BELANGRIJK:

- De koper dient de vooropgestelde planning van de aannemer te allen tijde te respecteren
- Mogelijk zijn sommige door de koper gevraagde meerwerken niet meer uitvoerbaar of enkel mits meerprijs.
- Door de koper gevraagde wijzigingen aan de unit mogen geenszins de uitvoeringstermijn van naburige units beïnvloeden
- Door de koper gevraagde meerwerken kunnen een invloed hebben op de uitvoeringstermijn van de betrokken unit
- De bouwheer heeft het recht om de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen te weigeren zolang de unit nog niet werd opgeleverd.
- De koper is vrij om bepaalde meerwerken door een derde aannemer te laten uitvoeren, doch dit zal pas kunnen gebeuren na de voorlopige oplevering van de betreffende unit, overeenkomstig het bepaalde in het vorige artikel.
- De koper is uitdrukkelijk verplicht om de eventuele wijzigingen die hij wenst door te voeren (en heeft vastgelegd) zowel aan architect als aan de bouwheer mee te delen.
- Het is de koper uitdrukkelijk verboden om werken uit te voeren zonder medeweten van de architect en de bouwheer. Indien dit zich voordoet heeft de bouwheer het recht om deze werken onmiddellijk stop te zetten. De koper kan geen enkele schadevergoeding vragen vanwege deze stopzetting der werken. Alle kosten (direct of indirect) die voortvloeien uit deze stopzetting zijn voor rekening van de koper.

- De bouwheer zal geen enkele aansprakelijkheid dragen met betrekking tot de door de koper uitgevoerde (meer)werken, zelfs indien de bouwheer hiervoor zijn toestemming heeft gegeven.

GEVRAAGDE WIJZIGINGEN (ZOWEL ALS DE UITVOERINGSWERKEN REEDS AANGEVAT WERDEN OF NOG NIET WERDEN AANGEVAT) :

a. de gevraagde wijzigingen vragen geen nieuwe bouwaanvraag

- aannemer maakt, op vraag van de koper, een offerte op voor de gevraagde meerwerken

- koper keurt deze offerte goed binnen een afgesproken termijn (14 werkdagen is een realistische termijn) en sluit aldus een overeenkomst met de aannemer waarin de uit te voeren wijzigingen t.o.v. de standaard, de prijsconsequenties en de mogelijke verlenging van de uitvoeringstermijn bevestigd worden (indien de koper en de aannemer niet tot een akkoord komen betreffende de gevraagde wijzigingen zal de unit volgens de standaard worden uitgevoerd en kan de koper de gewenste wijzigingen laten uitvoeren door een derde partij – na de voorlopige oplevering van de unit wel te verstaan)

- in het geval de koper een overeenkomst heeft met de aannemer is hij verplicht om dit spontaan aan de bouwheer en de architect te melden (zowel de wijzigingen zelf als de termijnsverlenging die hiermee gepaard gaat), doet hij dit niet dan kan de koper onder geen enkele voorwaarde aanspraak maken van een verdragingsboete

b. de gevraagde wijzigingen vragen een nieuwe bouwaanvraag

- koper en architect maken een onderlinge overeenkomst om deze aanvraag in goede banen te leiden. Het ereloon van de architect voor deze aanvraag en andere mogelijke kosten verbonden aan een wijzigende bouwaanvraag vallen ten laste van de koper

OPGELET: de nieuwe bouwaanvraag en het verkrijgen van een nieuwe vergunning mag in geen geval ertoe leiden dat de realisatie van de overige units en/of de uitvoeringstermijn ervan wordt beïnvloed – de bouwheer heeft te allen tijde het recht om de werken verder te zetten ook al zijn die niet conform aan de wijzigingen die de koper wenst door te voeren (en waarvoor hij bv. nog geen vergunning heeft)

- aannemer maakt offerte op voor de gevraagde meerwerken

- koper keurt deze offerte goed binnen een afgesproken termijn (14 werkdagen is een realistische termijn) en sluit aldus een overeenkomst met de aannemer waarin de uit te voeren wijzigingen t.o.v. de standaard, de prijsconsequenties en de mogelijke verlenging van de uitvoeringstermijn bevestigd worden (indien de koper en de aannemer niet tot een akkoord komen betreffende de gevraagde wijzigingen zal de units volgens standaard worden uitgevoerd en kan de koper de gewenste wijzigingen laten uitvoeren door een derde partij – na de voorlopige oplevering van de unit wel te verstaan)

- de koper kan noch de bouwheer noch de aannemer verplichten om niet-vergunde werken uit te voeren

- de koper blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de door hem aangevraagde stedenbouwkundige vergunning

Elke wijziging gevraagd door de koper aan de aannemer (ongeacht of hiervoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of niet) zal op geen enkele wijze aanleiding geven tot enige prijsvermindering inzake de verkoop van de constructies tussen de bouwheer en de koper, zelfs indien de koper aan de bouwheer zou vragen bepaalde werken niet uit te voeren, behalve indien anders werd overeengekomen. De betreffende schijf (of het deel ervan dat betrekking heeft op de minwerken) zal sowieso betaald worden door de koper aan de bouwheer.

OPMERKING:

Aangezien gewenste wijzigingen deel uitmaken van een overeenkomst tussen koper en aannemer (en in sommige gevallen ook architect) treedt de koper voor de betrokken werken op als bouwheer en is hij dusdanig verantwoordelijk voor onder meer:

- het naleven van de (eventueel) wijzigende stedenbouwkundige en de brandweervoorschriften;

- het naleven van de regelgeving inzake veiligheid en hygiëne (aanstelling van een veiligheidscoördinator is mogelijk);

- het naleven van de heersende normeringen en wetgeving inzake thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB-normeringen;

- etc.

UITRUSTING

De units zijn opgevat als onverwarmde stockageruimte, dwz dat er verder geen enkele inrichting voorzien is, noch elektrische noch mechanische uitrusting (bijv. ventilatie, ...), ook al wordt dit opgelegd door derde partijen zoals brandweer, stedenbouw en gemeente. In functie van de activiteit van de koper dient deze laatste zich te schikken naar de heersende normen en eisen van brandweer, stedenbouw en gemeente (en dit ongeacht of deze normen, eisen en adviezen al dan niet opgenomen zijn in de stedenbouwkundige vergunning dd. 29 december 2011).

TEGENSTRJDIGHEDEN VAN DOCUMENTEN

De verkoopsovereenkomst, de verkoopplannen, onderhavige "Samenvattende beschrijving der werken" en basisakte vullen elkaar aan; in geval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen.

AFWIJINGEN TEN OPZICHTE VAN DE ONDERTEKENDE COMMERCIELE PLANNEN

De verkoopplannen van de unit aangehecht aan de verkoopsovereenkomst werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installaties en van de stabiliteit.

BRANDVOORZIENINGSMATREGELEN

De te nemen maatregelen en voorzieningen zoals vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning en welke integraal deel uitmaken van de constructie van het gebouw in de configuratie zoals het verkocht is (met name de rookkoepels ten behoeve van de rook- en warmte-afvoer, eventuele vluchtdeuren in de gevels en brandwanden) zijn inbegrepen in de verkoopsovereenkomst. De huidige configuratie houdt op geen enkele wijze rekening met de door de koper beoogde activiteiten in het verkochte goed. De overige brandvoorzorgsmaatregelen vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning (zoals een branddetectie-installatie, een actieve brandbeveiligingsinstallatie, brandhaspels, noodverlichting, ...), alsook specifiek door de brandweer opgelegde eisen in functie van de activiteit van de koper (waaronder de grootte van de unit) zijn integraal ten laste van de betrokken koper.

Tevens dient de koper zich desgevallend zelf in regel te stellen inzake bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB. De meerkost ontstaan uit de eventueel vereiste aanpassingen is ten laste van de koper. De koper is ook gehouden om voorafgaand aan de indienstname van zijn/haar unit de brandweer uit te nodigen voor een controle zodat alle brandpreventiemaatregelen in regel zijn en indien dit niet het geval zou zijn zal de koper op zijn kosten en risico's het nodige doen.

BESTAANDE UNITS

Op het terrein staan 3 bestaande units.

De gevelafwerking (bardage) die momenteel aanwezig is op deze units, zal vervangen worden door een nieuwe bardage in dezelfde kleur als de nieuw te bouwen units zodat zij een gelijkaardige "look" krijgen.



De gebruikte beelden zijn puur ter illustratie en kunnen mogelijk afwijken van de werkelijkheid.