

PROJECT : **DE VENNEN - IMMO RPH / HERENTALS – GEELSEWEG 9**
ONDERWERP : **LASTENBOEK – ALGEMEEN - CASCO**

1: ADMINISTRATIEVE OMSCHRIJVINGEN

AANNEMING : *Bouwen van magazijnen – Geelseweg 9 te Herentals, volgens bijgevoegde plannen.*

BODEMONDERZOEK

In opdracht van de VERKOPER werden er sonderingen uitgevoerd i.f.v. de bodemgesteldheid, de gegevens hiervan werden doorgegeven voor verdere verwerking aan het studiebureau en in het uitvoeringsontwerp.

STABILITEITSSTUDIE

De VERKOPER heeft de hoofdaannemer belast met de studie van de stabiliteit van de draagstructuur en de funderingen.

STAAT VAN BEVINDING.

De aanneming voorziet in een plaatsbeschrijving van belendende eigendommen, wegen, voet- en fietspaden vooraleer de werken zullen worden aangevat.

INRICHTING VAN DE BOUWPLAATS.

De aannemer voorziet in de inrichting van de bouwplaats. Het terrein is bouwrijp. De overtollige begroeiing wordt verwijderd door de aannemer. Hij voorziet tevens in een toegangsweg vanaf de openbare weg tot op de werf volgens de aanduiding op de uitvoeringsplannen.

WERKEN TRACE, BOUWLIJN EN HOOGTEPEILEN.

De aannemer zorgt voor het uitzetten van de bouw volgens het inplantingplan van de goedgekeurde bouwaanvraag. Hij zorgt ook voor een aanduiding van de nulpas van het gebouw. Na de inplanting zal de aannemer architect en VERKOPER verwittigen en kan in onderling overleg tot kleinere wijzigingen worden overgegaan.

VOORLOPIGE AANSLUITINGEN.

De aannemer voorziet in een tijdelijke aansluiting van water en elektriciteit met inbegrip van kosten van keuring en voorlopige aansluiting voor de ganse duur van de werken tot en met de voorlopige oplevering. Andere aannemers of onderaannemers die niet ressorteren onder de hoofdaannemer kunnen van deze tijdelijke voorzieningen gebruik maken mits een voorafgaandelijk akkoord met de hoofdaannemer.

OPRUIMEN VAN DE WERF.

Vooraleer de voorlopige oplevering aan te vragen zal de aannemer de gebouwen reinigen en alle resterend afval en puin verwijderen. De werken zullen "borstelschoon" worden opgeleverd.

REGISTRATIE

De werken zullen worden uitgevoerd door geregistreerde aannemers. Dit geldt tevens voor de onderaannemers waaraan de aannemers gebeurlijk een deel van de aangenomen werken aan uitbesteden.

UITVOERING

Vooraleer de werken zullen worden aangevat zal de aannemer en zijn onderaannemers het bewijs leveren dat zij in orde zijn met hun betalingen aan RSZ en BTW. De aanvang, het vorderen en de eventuele onderbreking van de werken zijn geregeld in een planning der werken dewelke de aannemer gedurende de ganse duur van de werken bij zal houden en aan zal vullen.

VERZEKERING

Bij de aanvang der werken zal de aannemer zich laten verzekeren tegen brand met inbegrip van door bliksem veroorzaakte schade. Deze verzekering zal worden aangegaan door de aannemer tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

OPLEVERING

De materialen en hun verwerking dienen te beantwoorden aan de voorwaarden en bepalingen die gesteld zijn in de aanbestedingsdocumenten. Deze zullen worden gecontroleerd door de architect. De oplevering der werken is geregeld in een voorlopige en een definitieve oplevering der werken telkens gevolgd door een geschreven en door drie partijen ondertekend proces-verbaal.

1. Het is de VERKOPER toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige "Beknopte beschrijving der diverse voorzieningen" of materialen van de gemeenschappelijke of privaatieve delen, 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 algemene beschrijving. Tevens is het de VERKOPER toegestaan om afwijkende toestellen/installaties te plaatsen qua fabrikant dan deze dewelke werden opgenomen in de onderhavige beschrijving.

De keuze ivm bepaalde uitvoeringen en alternatieve materialen die in huidig lastenboek worden beschreven worden door de VERKOPER gemaakt.

Wijzigingen/inrichtingen dienen door de KOPER voorafgaandelijk met de bevoegde diensten te worden besproken (bouwdienst, brandweer,...)

Indien de KOPER wijzigingen wenst aan te brengen, zal dit mogelijk gevolgen hebben voor de opleveringsdatum van de unit.

2. Werfbetreding - interventie van de KOPER.

Partijen komen overeen dat de KOPER de werken die hij laat uitvoeren voor zijn rekening kan laten aanvangen op het moment dat er een tegensprekelijke vaststelling is opgemaakt tussen partijen over de reeds uitgevoerde werken door de VERKOPER.

3. Het is de KOPER van een unit ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn unit voor de voorlopige aanvaarding ervan; tenzij mits schriftelijke toestemming van de VERKOPER.

4. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de VERKOPER of zonder zijn toelating, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privaatieve delen door de KOPER.

5. De plannen van de unit die aan de KOPER overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij 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 door een der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties en van de stabiliteit.

MELDING BRANDWEER

Alvorens verbouwingswerken uit te voeren zal de koper een lijst opstellen met vermelding van de gestockeerde goederen en de omschrijving van de werkzaamheden. Deze lijst zal aan de plaatselijke brandweercommandant overhandigd worden. Eveneens is het aan de KOPER om zijn inrichtingswerken kenbaar te maken aan de brandweer. Aan de hand hiervan zal deze laatste bepalen welke maatregelen dienen genomen m.b.t. het plaatsen van rookluiken, brandblusapparaten, muurhaspels, brandwerende materialen omheen constructiedelen, ... Deze bijkomende werken en/of materialen zijn ten laste van de KOPER.

EPB - VEILIGHEIDSCOÖRDINATE

De verkoper verbindt zich ertoe alle wettelijke zaken betreffende de EPB-regelgeving (eisen 2016) uit te voeren tot aan de oplevering (casco, wind- en regendicht). Dit houdt in dat de verkoper bij de aanvang van de werken de startverklaring indient – indien nodig, en dat er bij de oplevering een tussentijds verslag wordt opgemaakt dat dient als basis voor de uiteindelijke EPB-aangifte. Het luik ventilatie wordt niet mee berekend aangezien de verkoper op het moment van de oplevering niet de juiste bestemming en indeling van het pand zal kennen, aangezien het hier gaat om een casco-verkoop. Het tussentijds verslag wordt bij de oplevering overhandigd aan de koper en voldoet aan volgende eisen:

- het wordt opgemaakt door de verslaggever van de verkoper.
- het wordt ondertekend door de verslaggever, de verkoper en de koper.
- het verslag bevat een opsomming van alle uitgevoerde maatregelen om de EPB-eisen te behalen en vermeldt wie met de uitvoering belast is en hiervoor verantwoordelijk is.

De koper zal na de oplevering zelf een EPB-verslaggever moeten aanstellen, en deze zal op basis van het tussentijds verslag de ventilatie berekenen in functie van de uiteindelijke indeling en bestemming van het gebouw. Eveneens zal hij de uiteindelijke EPB-aangifte en certificering moeten verzorgen.

Uitgangspunt voor de EPB-studie : verwarmde units

De KOPER is verplicht m.b.t. zijn veranderings- of inrichtingswerken een veiligheidscoördinator-ontwerp en een veiligheidscoördinator-verwezenlijking aan te duiden in toepassing van het K.B. van 25/1/2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

WIJZIGINGEN

1. Ingeval aanvullende inlichtingen gewenst zijn of wanneer mogelijke wijzigingen in overweging genomen worden, dient de KOPER hiertoe met de architect en de aannemer af te spreken. Aan de hand van de verschillende desiderata van de KOPER wordt een voorlopig aangepast plan (voorbereid door de architect) voorgelegd. In zoverre de aard der aanpassingen dit vereist legt de aannemer aan de hand van het voorlopig aangepast plan een opgave van mogelijke prijsverrekeningen aan de KOPER voor. Nadat de KOPER heeft opgegeven welke vragen tot wijzigingen hij wil weerhouden voor uitvoering, wordt hem een door de architect definitief aangepast plan en een door de aannemer definitief opgesteld overzicht van prijsverrekeningen ter goedkeuring voorgelegd. De schriftelijke bevestiging van deze goedkeuring dient door de KOPER aan de VERKOPER te worden overgemaakt binnen de daartoe voorziene tijd.

2. Indien de VERKOPER op verzoek van de KOPER voormelde bijkomende werken door de aannemer laat uitvoeren ten behoeve van de KOPER zal de kostprijs van deze werken verrekend worden volgens de formule: kostprijs + 15%

De factuur zal opgemaakt en verstuurd worden na het aftekenen van de bestelbon en is contant betaalbaar.

2: TECHNISCHE OMSCHRIJVINGEN

FUNDERINGEN VAN LICHT GEWAPEND BETON.

Deze zijn bestemd voor de funderingen onder de kolommen en voor eventuele funderingsstroken onder metselwerken in betonblokken bijv. bij de bouw van inpandige burelen. De funderingen worden bepaald aan de hand van het sonderingsverslag – uitgevoerd door BG Engineering

BETONVLOER – ONDERVLOER

De ondergrond wordt genivelleerd teneinde de betonvloer te kunnen storten. In functie van de keuze van de uitvoerder zal er al dan niet een PVC- folie worden aangebracht. Op deze eventuele folie wordt een gewapende monolitische betonvloer gestort. Tijdens het verharderen wordt deze vloer mechanisch gepolierd (met toevoeging van kwarts/cement) en hierna bespoten met een laag curing compound om te snelle droging tegen te gaan. Na verharding wordt de betonplaat ingezaagd zodat er open krimpvoegen ontstaan. De vlakheidstolerantie bedraagt 5mm/2m

De dikte van deze vloer wordt berekend a.h.v. het draagvermogen van de ondergrond en de vloerbelasting.

Voorziene gelijkmatig verdeelde belasting = 3ton/m². De voegen (zaagsneden en eventuele verschillende stortfases) worden niet opgekit.

De betonvloer zal pas worden uitgevoerd nadat de verkoopovereenkomst werd ondertekend. (Dit geeft de KOPER de mogelijkheid om bijvoorbeeld nog aanpassingen door te voeren aan het rioleringsstelsel, vloerbouw,...)

AARDING.

Het betreft het leveren en plaatsen van een aardingslus/pin, zoals voorgeschreven door het A.R.E.I., inclusief alle vereiste werken en leveringen.

PVC-LEIDINGEN.

Het stelsel is verplicht voorzien als een gescheiden stelsel, d.w.z. dat regen, en ander afvalwater gescheiden dienen te worden, en er dus een dubbel circuit is voorzien.

Alle buizen zijn in hard niet-geplastificeerde PVC - SN4 met BENOR keurmerk en volgens NBN T42-108 klasse 25. Er is een minimale diameter voorzien van 110 mm.

Op de eindstukken zijn V-stukken geplaatst om ontstoppingen te vergemakkelijken. Het eindbeen van een tak van de leiding zal luchtdicht worden afgesloten met passend deksel in PVC.

Elke richtingsverandering geschiedt met aangepaste bochtstukken, en dit volgens de aanwijzingen op de grondplannen. De aftakkingen van verticale en horizontale leidingen worden uitgevoerd onder hoeken van maximaal 45°. Wanneer de hoek tussen twee op elkaar aan te sluiten leidingen meer bedraagt dan 45° zal de aansluiting gebeuren bij middel van twee opeenvolgende bochtstukken elk met een hoek kleiner dan 45°.

Het leidingtracé wordt door de aannemer zorgvuldig uitgezet, overeenkomstig de aanduidingen op de riolerings- en/of grondplannen. Tussen twee putten of toestellen moet daarbij zoveel mogelijk met rechte stukken worden gewerkt. De plannen mbt het traject van de riolering worden opgemaakt en gedimensioneerd door de architect en aannemer; evenals de volledige dimensionering.

ONDERZOEKSPUTTEN.

Alle putten zijn van niet geplastificeerd PVC. De doorvoeren worden over de bodem geleid. De putten zijn geplaatst op een fundering van magere beton, voorzien van een gietijzeren deksel en zal worden vastgezet in een kraag van beton die rond de put zal worden gestort.

ONDERZOEKSPUTTEN MET REUKAFSLUITER

De sifonput bestaat uit 2 PVC-nazichtputten die aan elkaar verbonden zijn met een reukafsluiter. Het rioleringsnet van de unit mondt uit in de eerste nazichtput van de sifonput. De afvoerbuizen van de toiletten worden verbonden met een septische put, waarvan de overloop wordt verbonden met een tweede nazichtput. De ingewerkte aansluitingsmoffen garanderen een waterdichte aansluiting met de rioleringsbuizen. De sifonputten worden verhoogd tot op de hoogte van het maaiveld.

SEPTIC TANK

Het afvalwater (toiletten/lavabo's/douches) zal worden opgevangen in een septische put, alvorens te lozen op de straatriolering. Inhoud van de septic = 2.000liter

OPVANG HEMELWATER + recuperatie

Het hemelwater op de verharde delen (dak + wegenis) zal worden afgevoerd conform de voorschriften van de gemeente. Leveren en plaatsen van een regenwaterput in beton met een inhoud van 5.000liter. Vanuit de regenwaterput wordt een aanzuigleiding voorzien voor recuperatie van het regenwater. Pomp, filter en aansluiting op het sanitaire net zijn ten laste van de KOPER. Voor de RW-put wordt een filter (type Devafilter) geplaatst, met controle en reinigingsmogelijkheden. Onderhoud van deze filter is ten laste van de KOPER.

Inhoud RW-put per unit : 5.000liter

Op de RW-put wordt een mangat opgemaakt met een deksel voor zwaar verkeer (klasse D). Het metselwerk van dit mangat wordt afgestreekt met een cementlaag.

Op de RW-put wordt eveneens een verdeelplaat in beton geplaatst.

Het overige op te vangen hemelwater zal worden afgevoerd naar een ondergronds infiltratie- of bufferbekken. (uitvoering ifv grondwaterstand) en naar de gracht aan de rechterzijde van het perceel.

AANSLUITING OP HET OPENBAAR RIOLERINGSNET.

De werken voorzien een aansluiting op het gescheiden stelsel van de straatriolering. Deze aansluiting zal gebeuren overeenkomstig de richtlijnen van de Technische dienst van de Gemeente/stad.

METSELWERKEN

Metselwerken zijn niet voorzien.

DORPELS UIT BLAUWE HARDSTEEN.

Op plaatsen waar er een aluminium buitendeur is voorzien zal een dorpel uit blauwe steen geplaatst worden. Ter hoogte van stalen buitendeuren is geen dorpel voorzien.

DRAAGCONSTRUCTIE - STAAL

De staalconstructies zijn voorzien voor:

- de draagstructuur gevormd door kolommen en liggers,
- raam-, poort en deurkaders,
- ravelingen in het dak ten behoeve van koepelopstanden,
- dakopstanden

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

Alle constructiestaal is voorzien in kwaliteit S235 beantwoordend aan de norm EN 10025.

Kleur: RAL 7016

Vrije hoogte onder de spanten : circa 6,80m (units 1, 4, 5, 6 en 7) en circa 8,75m (unit 2 en 3)

SCHEIDINGSWANDEN

- wanden in gewapend beton

Geprefabriceerde wandelementen uit gewapend en getrild beton, effen afgewerkt aan de buitenzijde en manueel afgestreekt langs de binnenzijde.

De horizontale en verticale voegen worden opgespoten met een elastische polyurethaan en/of kit.

In functie van de compartimentering zullen bepaalde wanden worden uitgevoerd als Rf-wand, deze wanden steken ook 1,0m uit boven het afgewerkt dakvlak om brandoverslag te voorkomen tussen de verschillende compartimenten.

Voorzien als Rf-wand :

- Tussen unit 1 en 2
- Tussen unit 2 en 3
- Tussen unit 3 en 4/7
- Tussen unit 4/5 en 6/7

BUITENWANDEN

wanden in sandwichpanelen

De buitenwanden worden uitgevoerd in sandwichpanelen.

Dikte van de wand volgens voorschriften van de fabrikant.

De panelen zijn standaard samengesteld uit twee geprofileerde staalplaten die hecht met elkaar worden verbonden door middel van een thermisch isolerende kern welke middels een continu-proces geïnjecteerd wordt. De panelen zijn aan de langszijde voorzien van een dubbele "blinde" tand en groef verbinding waardoor de panelen onzichtbaar bevestigd worden.

De binnen- en buiten-laag zijn zodanig met elkaar verankerd dat de isolatie over de totale oppervlakte doorloopt.(= Geen koude bruggen).

Dikte paneel : 10cm

Voldoet aan de geldende EPB-norm – maximale u-waarde : 0,24W/m²K

Kleur: RAL 7016 in de voorgevel en zijkanten unit 1

RAL 9007 in de andere gevels

MAGAZIJNEN :

plint – wanden in isobeton (-0.50 tot +0.60)

Geprefabriceerde wandelementen bestaande uit :

- een buiten-laag in grijs beton die gestort wordt op een metalen bekisting.
- in het midden een isolerende laag. – PIR
- aan de binnenzijde een laag beton die effen afgestreeken wordt.

De binnen- en buiten-laag zijn zodanig met elkaar verankerd dat de isolatie over de totale oppervlakte doorloopt.(= Geen koude bruggen).

Voldoet aan de geldende EPB-norm – maximale u-waarde : 0,24W/m²K

DRAAGVLOEREN IN BETON

Niet van toepassing

DAK

Voor het geheel van de werken die betrekking hebben op de dakdichting zal de aannemer een verzekeringspolis afsluiten die de tienjarige aansprakelijkheid inzake waterdichtheid van het dak afdoende en onafhankelijk zal dekken. Deze verzekering moet zowel de nodige garanties omvatten inzake verwerking van de materialen en hoedanigheid van de verwerkte materialen zelf. De garantie dient zich uit te strekken over alle onderdelen van de werken die rechtstreeks van invloed kunnen zijn op de waterdichtheid en duurzaamheid van de bedekking. De polis zal voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan architect en VERKOPER.

Opbouw :

- plat dakvloer : steeldeck
- isolatie
- waterdichtingslaag uit PVC

Dakopbouw voldoet aan norm B-Roof t1

Steeldeck - galva :

Zelfdragende sendzimir-verzinkte dakplaten; Zinkdikte 275 gr/m²- of volgens overspanning. De platen worden mechanisch bevestigd aan de constructie op elk spant of elke ligger. De bevestiging dient te gebeuren met schietnagels in elke golf, op de uiteinden van de platen en om de andere golf op de tussensteunen.

Langsnaden aan elkaar bevestigen met blindnieten op max. 1,00 m uit elkaar.

De hoogte van het profiel en de dikte van de geprofileerde staalplaten worden berekend in functie van de overspanning en gebruiksbelasting van het dak, overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant.

Geen interieurcoating voorzien.

Isolatie :

Op de steeldeckplaten wordt er een dakisolatie gelegd met een dikte conform aan de EPB-studie. Deze wordt mechanisch bevestigd, dus niet verlijmd.

Magazijn : 12cm PIR

Dakdichting :

PVC

De dakbedekking zal worden uitgevoerd in PVC dakvlies, dikte 1,5 mm. De banen worden los gelegd, eenzijdig mechanisch bevestigd door middel van zelftappende schroeven die voorzien zijn van een verdeelplaat. De banen overlappen elkaar en dekken de bevestigingen af. Na bevestiging worden de naden gelast. De uitvoering dient te geschieden volgens de voorwaarden en omschrijvingen van de fabrikant maar eveneens rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het gebouw. Alleen aangepaste hulpstukken en materialen mogen worden gebruikt. En bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de verenigbaarheid van de materialen: met name de keuze moet zodanig zijn dat de dichtingslaag niet zal worden aangetast door chemische interactie met andere materialen.

Dampscherm : is niet voorzien

De buitenwandbekleding zal bovenaan worden afgedekt met een muurkap-profiel.

Dit afwerkprofiel moet bestaan uit geplooid stukken vlak stalen plaat, gecacheerd met PVC en gekleurd in de RAL kleur van keuze. De gekapte randen worden 1,5 cm omgeslagen om de corrosie van de niet beschermde randen te voorkomen. per unit zijn de nodige dakspuwers voorzien om het gevaar tegen te gaan van wateraccumulatie bij mogelijke dakverstoppingen

Er wordt extra aandacht besteed aan de bevestiging van de dakdichting ter plaatse van de opgaande delen, opdat er geen “zakvorming” kan optreden

POORTEN

De sectionaalpoorten bestaan uit secties van 50 cm hoogte die scharnierend met elkaar verbonden zijn. De secties zijn geïsoleerd met polyurethaanschuim.

De poorten zijn uitgerust met een standaard valbeveiliging, die standaard uitgebreid is met een veerbreekbeveiliging in akkoord met de veiligheidswetgeving

De kleur van de poort : RAL 7016

Uitvoering : electrisch

Afmetingen : gelijkvloerse poorten : zie plan

Electrische voeding is ten laste van de Koper.

AANRIJPALEN :

Hoeken van het gebouw + aan de buitenzijde van de sectionaalpoorten (volgens plan): verankerd in een betonsokkel - uitvoering: geschilderd staal + opgestort – dia200mm

BUITENSCHRIJNWERK

De stalen vluchtdeuren worden voorzien zoals aangeduid op de plannen en zijn voorzien van een paniekslot met vaste alu-knop. Het deurgeheel zal worden geplaatst in een metalen kader dat is voorzien in de staalconstructie. De voegen worden opgespoten met PU-schuim.

Alle vlucht- en toegangsdeuren hebben een bescherming tegen het "open-waaien – stormkettering.

Kleur: RAL 7016

Alu-schrijnwark :

De profielen zijn thermisch onderbroken. Kleur: RAL 7016

De ramen worden opgespoten met PUR-schuim tussen raam/binnenmuur en met siliconen tussen raam/buitenmuur. Alle profielen zijn van een bekend merk en zijn ofwel 2-kamer ofwel 3-kamerprofielen.

Op alle aluminium buitendeuren zit standaard een cilinderslot met 3-puntssluiting en een kruk binnen en buiten – paniekkruk.

Druiplijsten zijn steeds aangeboden wanneer de ramen niet tot op de grond komen.

De beglazing heeft een k-waarde van 1,1.

De glasbieding houdt rekening met de nieuwe glasnorm NBN S 23-002. D.w.z. dat de ramen die tot op de grond komen voorzien zijn in gelaagd glas.

LICHTSTRATEN

De lichtstraat is vervaardigd uit geëxtrudeerd aluminium (legering AL-Mg-Si-0,5) en stevige kunststofbeglazing uit 4-wandig polycarbonaat. De voorgebogen zelfdragende gordingen worden enkel aan de uiteinden bevestigd op het horizontale langprofiel. Dit horizontale langprofiel zorgt voor voldoende oversteek en leidt eventueel condenswater via de gebogen gordingen naar buiten.

In normale gebruiksomstandigheden treedt hier geen condensvorming op. Abnormale gebruiksomstandigheden zijn een combinatie van hoge vochtigheidsgraad in het gebouw bij een zeer lage buitentemperatuur. Dit scenario kan zich voordoen in volgende gevallen :

1. omwille van de recente constructie is er tijdelijk, nog veel bouwvocht in de unit aanwezig is (in hoofdzaak vanuit de betonvloer en de betonnen of gemetste wanden, bezetting, chape, ...)

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 waarin materialen met een hoge vochtigheidsgraad worden gestockeerd

Als goede huisvader moet de koper ervoor zorgen dat het binnenklimaat op een correcte manier geconditioneerd wordt. Dit kan hij doen door een combinatie van verwarming en verluchting (zorgen voor droge lucht en luchtcirculatie) en eventueel plaatsen van een bouwdroger.

RWA (Rook- en WarmteAfvoer)

In het magazijn zal een RWA-installatie geplaatst worden conform NBN S21-208-1 ,het rapport van de brandweer horende bij de bouwvergunning en eventuele bijkomende brandweerrichtlijnen.

Verluchters : polycarbonaat-lamellen (=lichtdoorlatend) aantal volgens de studie: totale aerodynamische oppervlakte van 2% vloeroppervlakte voor units 4, 5, 6 en 7 en op basis van de norm NBN S21-208-1 voor units 2 en 3 met hoogstapeling zonder sprinklers tot max. 6,18m.

Er zijn rookschermen voorzien in units 2 en 3.

De natuurlijke jalouzieventilator is vervaardigd van korrosiebestendig aluminium AIMg3.

De jalouzieën draaien in onderhoudsvrije glijlagers.

De rookluiken worden elektrisch bediend;

Bij voorkeur worden deze ingebouwd in de lichtstraat.

De Verkoper plaatst de bedieningskast – excl de elektrische voeding ervan en excl de onderlinge elektrische aansluitingen met de rookluiken.

Rookluiken = conform EPB2016

ONDERGRONDSE BRANDLEIDINGEN VOOR BRANDHASPELS

In de units zullen de nodige ondergrondse brandleidingen worden geplaatst door de VERKOPER, en dit volgens het aantal brandhaspels dat is ingetekend op de verkoopplannen, evenals volgens de huidige positie op de verkoopplannen.

De ondergrondse leidingen zullen pas geplaatst worden na ondertekening van de verkoopovereenkomst. Indien de KOPER bijkomende haspels dient te plaatsen (bijv.ten behoeve van een gewijzigde inrichting) en/of hij wenst te posities te wijzigen, is dit voor rekening van de KOPER. De haspels worden via een ondergrondse brandleiding aangesloten op de individuele watermeter van de desbetreffende unit.

De KOPER zal instaan voor de haspels zelf en de snelblussers (gebouw-gebonden)- conform het verslag van de brandweer. (incl pictogrammen)

BUITENHYDRANTEN

Indien uit het brandweerverslag blijkt dat er bovengrondse hydranten moeten geplaatst worden, zullen deze, in samenspraak met de lokale brandweer, voorzien worden in de groenzone.

NUTSLEIDINGEN

De studie met betrekking tot de nutsvoorzieningen wordt door de respectievelijke nutsmaatschappijen uitgevoerd. De verkoper dient zich te schikken naar de geldende normen opgelegd door de desbetreffende nutsmaatschappijen. Voor onder meer wat betreft gas en elektriciteit impliceert dit mogelijk de oprichting van een hoogspanningscabine/distributiecabine en/of een gasontspanningscabine.

De verkoper gaat wat betreft de nutsvoorzieningen een inspanningsverbintenis aan om de nodige coördinatietaken te vervullen, maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de niet of niet tijdige uitvoering van deze nutsvoorzieningen die de respectievelijke nutsmaatschappijen zelf of die derde partijen zullen uitvoeren.

Voor de effectieve in-dienst-stelling van de nutsvoorzieningen moet de koper zelf het nodige doen om zijn/haar individuele tellers open te zetten (administratieve en financiële afhandeling). De koper kan kiezen met welke leverancier hij in zee gaat. Met deze leverancier moet hij een contract opmaken. De huurgelden en verbruikskosten van alle nutsleidingen zijn uiteraard ook te zijnen laste. De Verkoper plaatst de nodige tellerkasten volgens het schema van Eandis.

De plaatsing van een teller/verdeelbord voor een elektrische installatie voor gemene delen zullen eveneens gecoördineerd worden door de verkoper; de kostprijs van dit is ten laste van de verkoper. Het verbruik is ten laste van de VME

Voorzien door de Verkoper :

- leveren en plaatsen van individuele electriciteitsmeters – incl het plaatsen van de voedingskabel tussen de meter en de respectievelijke unit.
- leveren en plaatsen van individuele gasmeter – incl het plaatsen van een ondergrondse verbinding tussen de meter en de respectievelijke unit.
- Leveren en plaatsen van een ondergrondse Pe-leiding voor de wateraansluiting tussen het meterlokaal en de respectievelijke unit
- HS-cabine (bouwkundig + uitrusting)

Het leveren en plaatsen van individuele watertellers in een gemeenschappelijk tellerlokaal (teller is voorzien van een gewone huishoudelijke aansluiting), incl de keuringen is ten laste van de kopers.

De verdeling vanuit het gemeenschappelijk meterlokaal tot in de unit wordt uitgevoerd met een Pe-leiding (ondergronds).

In geval van zwaardere aansluiting, dient de koper zich voorafgaandelijk te informeren of er voldoende vermogen door de diverse maatschappijen kan geleverd worden. Eventuele uitbreidingen aan het net van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper

De units worden van een standaarddebit voorzien met volgende specificaties voor de leidingen :

Elektriciteit	400V- 80A (unit 2 en 3) – 63 A (unit 4, 5, 6 en 7) - incl electriciteitsmeter
Gas	G16/10 (unit 2 en 3) en G6 (unit 4, 5, 6 en 7) – incl gasmeter
Water	PE-buis met voldoende debit voor de nodige haspels/unit – excl watermeter
Telecom	wachtbuis wordt voorzien

Positie inkomende nutsleidingen per unit : zie verkoopplannen.

WEGENIS - OMGEVING

De wegenis omheen de gebouwen en de toegang tot de gebouwen wordt afgewerkt met een asfalt en/of klinker-verharding, afgeboord met betonnen boordstenen en greppels

De parkeerplaatsen worden uitgerust met de nodige signalisatie en wegmarkeringen.

Parkings : afmetingen 5x2,5m

(incl 6% voor personen met een handicap conform de normering - zie plan)

Na uitvoering van de bouw- en wegeniswerken worden de groenzone aangeplant door de Verkoper. De aanplanting zal bestaan uit grassen en bodembedekkers. In de groenzone kunnen constructieve elementen aangebracht worden door de verkoper ivv de nutsvoorzieningen.

Onderhoud ten laste van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME)

RECLAME / LOGO

Aan elke unit kan op de aangeduide plaats en volgens een door de syndicus goedgekeurd model een bedrijfslogo aangebracht worden op kosten van de koper.

Aan de inkom van het KMO-park zal door de VME een totem kunnen geplaatst worden. De VERKOPER voorziet in een wachtbuis tot in het meterlokaal.

BRIEVENBUSSEN

Op de toegangsweg, bij de grens met het openbaar domein zullen brievenbussen geplaatst worden volgens een door de architect goedgekeurd model door de Verkoper.

BRANDETECTIE

Een meld- en alarminstallatie beslaat alle ruimten van het gebouw, behalve de door de overheid toegestane uitzonderingen.

Elke brandmeldinstallatie moet voorzien zijn van een centrale eenheid met bedieningseenheid.

Brandmelding (adresseerbaar-systeem) zal geschieden aan de hand van :

- drukknoppen (handmelders)
- detectoren

Uitvoering ten laste van de Koper.

3. TECHNISCHE INSTALLATIES

LOKAAL GEMEENSCHAP

Er is een lokaal voorzien dat ter beschikking wordt gesteld voor de gemeenschap van eigenaars.

Ook in dit lokaal worden water en elektriciteit binnengebracht, ten laste van de gemeenschap.

De gasmeters worden opgesteld in een apart meterlokaal.

Volgende technische installaties worden hier samengebracht :

- pomp riolering (indien van toepassing)
- brandcentrale
- elektrisch bord gemene delen

BUITENVERLICHTING

Op de buitengevel van het gebouw kan in een latere fase een buitenverlichting worden geplaatst door de KOPER. Type armatuur (éénzelfde armatuur voor het ganse KMO-park) en positionering dient besproken te worden met de syndicus.

BRANDETECTIE & -MELDING

De gebouwen dienen uitgerust te worden met een automatisch branddetectiesysteem. Daartoe wordt voorzien in een centraal, geadresseerd branddetectiesysteem. Het verdeelbord en de centrale worden ondergebracht in het lokaal gemeenschap en zijn ten laste van de Verkoper.

Het individuele branddetectie-systeem (per unit) is uit te voeren door de Koper.

De Verkoper voorziet in een bekabeling en een vrij contact per unit, waarop kan worden aangesloten.

Onderhoud van de centrale en doormelding ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

OPENSTUREN VAN DE POORTEN

In de unit dient mogelijks – conform het brandweerverslag – 1 sectionaalpoort worden opengestuurd bij een melding van de respectievelijke brandcentrales. De connectie tussen het individuele brandalarm en de sectionaalpoort is uit te voeren door de KOPER.

BRANDHASPELS

In de units (>500m²) dienen – geheel volgens de geldende normen inzake brandveiligheid – brandhaspels voorzien te worden. De desbetreffende koper(s) zal/zullen zich hier in regel dienen te stellen conform de voorschriften; dwz het plaatsen en aansluiten van een haspel + nodige pictogrammen.

Bij wijzigingen aan de inrichting van de unit dient de koper er rekening mee te houden dat ten allen tijde elk punt van de unit door de haspel moet kunnen bereikt worden. Dit kan betekenen dat bij herinrichting de haspel verplaatst dient te worden. Dit gebeurt door en ten laste van de koper.

BORGSTELLING VANWEGE DE KOPER

De gebouwen worden volledig ingericht volgens de geldende normeringen en adviezen, behoudens de aansluitingen van de verschillende nutsmaatschappijen. Voor de goede werking dienen de geleverde installaties correct door de koper te worden aangesloten.

Er zal derhalve aan de koper een borg gevraagd worden ivm de wettelijke en noodzakelijke aansluitingen voor de goede werking van zijn gehele installatie. De borg kan worden vrijgegeven nadat de noodzakelijke aansluitingen werden uitgevoerd en de installaties in de respectievelijke unit werd getest en gekeurd.

De koper verplicht zich, bij de in gebruik neming van zijn unit, op eigen kosten volgende verplichte werken onmiddellijk uit te voeren:

- Voorziening en aansluiting van elektrische voeding voor de rookluiken
- plaatsen van de brandhaspels en losse blusmiddelen
- uitvoering van branddetectie-systeem

In het kader van bovenstaande aansluitingskosten zal, buiten de koopsom, een borgsom van 5.000 € (voor units 4, 5, 6 en 7) en 7.500€ (voor unit 2 en 3) door de VERKOPER aan de KOPER aangerekend worden, betaalbaar bij het verlijden van de notariële akte.

Deze borgsom wordt onmiddellijk vrijgegeven, na controle door de syndicus dat deze aansluitingen effectief werden gerealiseerd en conform werken.

4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

WIJZIGINGEN EN AFWIJKINGEN

Het is de verkoper toegestaan wijzigingen aan te brengen aan onderhavig verkoopplatenboek of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve delen, indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt. De verkoopovereenkomst, onderhavige "beschrijving der werken" en de plannen, vullen elkaar aan; ingeval 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 opgenomen. De plannen van de unit die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter 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 door een der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties en van de stabiliteit.

WERKWIJZE TOT VASTSTELLING VAN WIJZIGINGEN EN AFWERKING

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, conform eerdere bepalingen (pag 3 "wijzigingen", punt 2)

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 hij de architect/aannemer contacteren 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.

Indien de koper wel wijzigingen wenst aan te brengen, moet hij zich schikken naar onderstaande beschrijving.

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 verkoper 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 verkoper mee te delen.
- Het is de koper uitdrukkelijk verboden om werken uit te voeren zonder medeweten van de architect en de verkoper. Indien dit zich voordoet heeft de verkoper 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 verkoper zal geen enkele aansprakelijkheid dragen met betrekking tot de door de koper uitgevoerde (meer)werken, zelfs indien de verkoper hiervoor zijn toestemming heeft gegeven.
- Wijzigingen die een volumeverandering met zich meebrengen zullen niet aanvaard worden.

Gevraagde wijzigingen (zowel als de uitvoeringswerken reeds aangevat werden of nog niet werden aangevat) :

- A. *de gevraagde wijzigingen vragen geen nieuwe bouwaanvraag (hiervoor zal de architect geconsulteerd worden)*
- aannemer maakt, op vraag van de koper, een offerte op voor de gevraagde meerwerken
 - koper keurt deze offerte goed binnen een afgesproken termijn (14 kalenderdagen 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 dat de koper een overeenkomst heeft met de aannemer is hij verplicht om dit spontaan aan de verkoper en de architect te melden (zowel de wijzigingen zelf als de termijn verlenging 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 verkoper 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 kalenderdagen 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 verkoper 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 verkoper en de koper, zelfs indien de koper aan de verkoper 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 verkoper.

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 verkoper 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.

Nota: Meerwerken besteld door koper(s) rechtstreeks aan de aannemer vallen volledig buiten deze Verkoopsovereenkomst

Indien de (kandidaat-)koper afziet van de koop of geen vergunning voor zijn activiteiten kan afgeleverd worden, houdt de verkoper zich het recht voor om de kosten (studiekosten, tekenwerkkosten, projectleiding,...) die reeds gemaakt zijn ter voorbereiding van dit dossier door te rekenen aan de (kandidaat-)koper.

WERFBETREDING

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, de afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudig aanvraag zijn 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. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam de nodige formaliteiten te vervullen.

Het is de koper van een unit ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn unit voor de oplevering ervan. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper of zonder zijn toelating, geldt als aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

POSTINTERVENTIEDOSSIER (PID)

Bij oplevering van de gemene delen wordt een tussentijds postinterventiedossier - van het casco gebouw in haar geheel - aan de gemeenschap van eigenaars/beheerder/syndicus overgemaakt. Dit PID wordt opgemaakt op basis van de door de verkoper uitgevoerde werken tot op het moment van de oplevering. Gegevens van werken die later door de kopers zelf uitgevoerd worden, zijn niet begrepen in het tussentijds postinterventiedossier dat bij de oplevering aan de gemeenschap van eigenaars zal overhandigd worden. Dit tussentijds postinterventiedossier wordt bij de oplevering overhandigd aan de koper en wordt door de verkoper, kopers/beheerders en veiligheidscoördinator mee ondertekend.

Voor de uitvoering van de verdere werken door de kopers, dienen deze zelf een veiligheidscoördinator aan te stellen en deze vult het tussentijds postinterventiedossier verder aan met alle nodige asbuilplannen, technische fiches, schema's enzovoort, die het gevolg zijn van werken, uitgevoerd door de kopers na de oplevering.

GARANTIE

Op alle materialen gelden de garantie – en onderhoudsvoorwaarden van de respectievelijke fabrikanten.

De garantievoorwaarden zijn enkel opeisbaar nadat de opdrachtgever aan alle financiële verplichtingen jegens verkoper voldaan heeft. Voor de bouwmaterialen waarbij visuele aspecten een rol spelen conformeren wij ons aan de voorschriften/normen van de fabrikant/producent.

Indien proeven op vraag van architect en/of verkoper op onze producten moeten uitgevoerd worden, zijn de kosten ten laste van de klant. Maten en gewichten zijn steeds bij benadering opgegeven en zijn niet bindend.

De klant geniet een garantie op verborgen gebreken binnen een termijn van 12 maanden na de oplevering der werken en onder de voorwaarde van onmiddellijke verwittiging bij ontdekking van de gebreken. Bovendien houdt de garantieverbintenis het gratis vervangen van gebrekkige onderdelen door verkoper in en geldt ze enkel binnen de eerste 12 maanden na levering of oplevering der werken.

Zichtbare gebreken komen enkel voor vrijwaring in aanmerking op voorwaarde van melding bij oplevering der werken.

Alle geleverde goederen dienen aangewend te worden volgens hun bestemming en het niet naleven van de bestemming door de klant kan niet tot aansprakelijkheid van verkoper leiden.

BRANDVEILIGHEID en MILIEU.

De gebouwen voldoen qua inplanting, compartimentering, materialen, uitrusting... aan de geldende normering terzake en het advies van de brandweer, geleverd bij de bouwvergunning. Elke koper dient

zich evenwel verder in regel te stellen met de specifieke opgelegde eisen qua brandveiligheid en milieuvergunning, in functie van de verdere inrichting en activiteit van de respectievelijke unit. De koper zal hiervoor de nodige inlichtingen inwinnen en ontslaat de verkoper van iedere verantwoordelijkheid in deze.

TOEGANKELIJKHEID

De gebouwen voldoen aan de geldende normering terzake. Elke koper dient zich evenwel verder in regel te stellen met de specifieke opgelegde eisen inzake toegankelijkheid, in functie van de verdere inrichting en activiteit van de respectievelijke unit. De koper zal hiervoor de nodige inlichtingen inwinnen en ontslaat de verkoper van iedere verantwoordelijkheid in deze.