FUTURN

ZUIDERPARK GENK



Commercieel lastenboek

2014 V1

INHOUDSOPGAVE

01. VOORBEREIDENDE WERKEN 3

02. STRUCTUUR 4

03. VLOEREN 5

04. WANDEN 6

05. DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKKING 7

06. BUITENSCHRIJNWERK 9

07. AFWERKING 10

08. ALLERLEI 10

09. BUITENAANLEG 12

010. TECHNISCHE INSTALLATIES 12

011. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN 13

01. VOORBEREIDENDE WERKEN

1.1. VOORAFGAANDE WERKEN

Het terrein wordt zuiver gemaakt, alle eventueel bestaande constructies worden afgebroken en verwijderd. Eventuele bomen worden gerooid en alle afval wordt geruimd.

1.2. GRONDWERKEN

Over het ganse terrein wordt de bovenlaag afgegraven en weggevoerd noodzakelijk om de gebouwen te realiseren. Tevens wordt tot de onderkant van de vloerplaat terug aangevuld met aanvulzand.

1.3. RIOLERING

Het buizenstelsel van de riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen of buizen uit PE of, voor grotere diameters, in beton.

1.4. AANSLUITING OP HET OPENBAAR RIOLERINGSNET

Het rioleringsnet wordt aangelegd tot aan de openbare straatriolering. De aansluiting(en) zelf zal gebeuren overeenkomstig de richtlijnen van de Technische Dienst van de gemeente.

1.5. ONDERZOEKSPUTTEN

Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal prefab toezichtsputten. Deze putten worden, in functie van de grootte en het type buizenstelsel, gemaakt uit PVC, uit PE of uit beton. De putten zijn geplaatst op een fundering en voorzien van een gietijzeren deksel met een draagvermogen aangepast naargelang de overeenkomstige vervoersbelasting en de positie in de wegenis of groenzones.

1.6. WACHTLEIDINGEN VOOR NUTSVOORZIENINGEN

Per unit worden wachtleidingen voorzien om de diverse nutsleidingen (gas, elektriciteit, water en telefoon) binnen te brengen. Deze wachtleidingen komen binnen in de unit net achter de voorgevel van het gebouw op een door de verkoper 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 hfdst 8.

1.7. FUNDERINGSWERKEN

Vertrekkende van een op hoogte genivelleerd terrein worden de funderingssokkels uitgegraven, beton gestort en ankers geplaatst. De afmetingen van deze funderingssokkels worden bepaald in functie van de ondergrond en de draaglasten.
Op basis van een voorafgaand grondonderzoek zal door de verkoper de keuze gemaakt worden welk type van funderingen men zal gebruiken.

02. STRUCTUUR

2.1. ALGEMEEN

De draagstructuur van het gebouw bestaat uit :

- Een draagstructuur gevormd door kolommen en liggers, met een vrije hoogte van 6 m in de hallen, waarbij lokale knooppunten lager kunnen zijn door de aanwezigheid van verstevigingsstukken
- Raam-, poort- en deurkaders in staal
- Eventuele ravelingen in het dak ten behoeve van opstanden, lichtstraten en RWA's

Het skelet van elke unit is opgebouwd uit een vrij overspannen structuur, zodat 1 functionele ruimte bekomen wordt.

De afmetingen en dimensioneringen van de structuur worden berekend volgens de geldende normen.

De draagstructuur is voorzien van alle nodige windverbanden, kokers, opstanden op pijlers, koepelopstanden, kop- en voetplaten tot het bekomen van een volledig stabiele structuur. Alle kolommen worden ondervuld met krimpvrije mortel.

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

Gelet op de eisen voor brandwerendheid staat het de verkoper vrij om de dragende constructie hetzij volledig hetzij gedeeltelijk uit te voeren in staal of prefab-beton (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 verkoper heeft het recht om de inplanting van de kolommen en liggers (in functie van de opvatting van de draagstructuur) te wijzigen.

2.2. CORROSIEBESCHERMING STAAL

- In de werkplaats :
  - Staalstralen
  - Een laag zinkfosfaat of zinckchromaat roestwerende verf dikte min. 60 micron (kleur te bepalen door de verkoper).

- Op de werf:
  - Zorgvuldig verwijderen van zand, slijk en montagesporen
  - Na reiniging, zorgvuldig bijwerken van alle beschadigingen.

2.3. STAALPROFIELEN

Alle staalprofielen zijn gewalste profielen.De inplanting van de profielen, al dan niet aangeduid op de ondertekende commerciële plannen, kunnen nog wijzigen in functie van de studie opgemaakt door de verkoper of door de door haar aangestelde 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 verkoper een inplantingsplan van de profielen te vragen. De koper dient zich evenwel te schikken naar de inplanting van de profielen.

03. VLOEREN

3.1. VLOEREN LOODSEN

De vloeren van de loodsen zijn uitgevoerd in beton. De ondergrond wordt tot op 1 à 2cm vlak genivelleerd teneinde de betonvloer te kunnen storten. De betonvloer, met een dikte van 15cm, wordt gelegd op een PE-folie met een enkel wapeningsnet 150x150x5x5. De definitieve dikte en de bewapening van de vloerplaat wordt berekend in functie van de draagkracht van de ondergrond.
De verkoper kan er ook voor kiezen de bewapening van de betonvloer uit te voeren in vezels (staal of kunststof). In het geval van een vezelbewapening is een beperkte zichtbaarheid van vezels toegelaten na de uitvoering conform de TV204 van het WTCB.

De betonvloer wordt mechanisch gepolierd, waarbij tijdens de verwerking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwarts (± 3,5 kg/m²) met een hoog siliciumgehalte.
Deze kwarts wordt mechanisch ingewerkt in de bovenste laag van het beton waardoor een slijtlaag ontstaat. Na het polieren wordt hierop een curingcompound gespoten om het snel uitdrogen van het beton te verhinderen.

Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer volgens de regels der kunst in vakken verzaagd (krimpvoegen) om latere uitzetting mogelijk te maken en om de krimpscheuren tot een minimum te herleiden. De inplanting van de krimpvoegen wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling).
De afwerking, vlakheid, toleranties en uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het WTCB technische voorlichting 204 van juni 1997: 9 mm op een rij van 2 m De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen.

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). Voorziene vloerbelasting = 1.000kg/m², uitgaande van een beddingconstante k=0,03 N/mm³.

Aan de poorten en loopdeuren worden ingewerkte hoekijzers voorzien.

Toezichtsputten (bv. voor toegang tot het regen- en afvalwatersysteem), meterputten en dergelijke meer blijven behouden en zullen verhoogd worden zodat ze in het vlak van de gepolierde vloer afgewerkt worden.
De koper moet ervoor zorgen dat deze putten te allen tijde bereikbaar zijn voor eventueel onderhoud.

04. WANDEN

4.1. PLINTEN

Over de volledige buitenomtrek van de loodsen wordt een geïsoleerde prefabplint tot op deurhoogte in glad gewapend beton voorzien als basis voor de geïsoleerde buitenwanden.
Deze plinten bestaan uit een sandwichconstructie met een binnenblad van ± 8 cm getrild beton, een tussenliggende isolatie van ± 10 cm PIR, en een buitenblad van ± 6 cm glad bekist beton.
Deze plinten worden aan de kolommen bevestigd.
De plinten zijn aan één zijde (buitenzijde) glad afgewerkt en aan de andere zijde afgestreken(ruwere afwerking). Lokaal zijn in deze plinten uitsparingen voorzien ten behoeve van poorten en deuren.
Voor de tussenwanden binnenin het gebouw zijn plinten gemaakt in vol beton (zonder isolatie).
De verticale voegen tussen twee plinten worden over de volledige lengte opgevuld volgens de voorschriften van de leverancier.
Afhankelijk van het type wand erboven zijn de plinten afgeschuind (bij sandwichpanelen), uitgespaard (bij bardagewand) of gewoon vlak (bij beton- of cellenbetonpanelen).

4.2. BUITENWANDEN LOODSEN IN GEÏSOLEERDE SANDWICHPANELEN

De buitenwanden van de loodsen worden uitgevoerd in verticaal geplaatste sandwichpanelen (dikte 100mm), bestaande uit 2 geprofileerde, stalen platen met daartussen een kern van 100 mm PIR-schuim.
De binnenzijde van de panelen is afgewerkt met een standaard witte interieurcoating en de buitenzijde is afgewerkt met een duurzame coating in een RAL-kleur, bepaald door de verkoper. De isolatiewaarde van deze wanden wordt gegeven door de U-waarde. Deze bedraagt maximaal 0.24 W/m²K (isolatiewaarde voldoet aan EPB normering voor de bouw van industriële gebouwen).

De hoeken van het gebouw en de dagkanten rondom het buitenschrijnwerk en poorten worden afgewerkt met passende plooistukken:

- Onderaan (thv de betonnen plint) met een dorpelprofiel
- Aan de hoeken (ook aan ramen en deuren) met hoekprofielen
- Bovenaan met muurkappen

De panelen worden verticaal gemonteerd met onzichtbaar bevestigde schroeven (blinde of verborgen bevestiging) 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 voegen tussen deze platen worden dichtgespoten met polyurethaan en zijn aan beide zijden afgewerkt met een afdekprofiel.

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

Op de gevel is een plaats voorzien voor reclame van de verschillende bedrijven. Deze plaats is voor iedere loods uniform.
De reclame op de gevel zal op kosten van de koper geplaatst worden.

4.3. SCHEIDINGSWANDEN - BINNENWANDEN

De wanden die als brandwanden fungeren zullen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de brandweer.

- Wanden in cellenbetonplaten:

  De scheidingswanden tussen de verschillende bedrijfsruimtes kunnen worden uitgevoerd in horizontaal geplaatste cellenbetonpanelen. Deze panelen hebben een brandweerstand van RF 60' of RF 120' conform de aanduiding op plan. Ze worden op betonnen plinten geplaatst en zijn telkens voorzien van een 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 herstellingen kunnen een kleurverschil geven met de niet-herstelde delen.

• Wanden in prefabbeton:

De scheidingswanden tussen de verschillende bedrijfsruimtes kunnen worden uitgevoerd in prefab betonelementen. 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 afgestreken afgewerkt (is een ruwere afwerking).

Alle scheidings- of binnenwanden zijn berekend als niet-dragende elementen. Het is de koper niet toegelaten zaken op te hangen aan deze wanden.



05. DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKKING

5.1. ALGEMEEN

Het dak wordt als volgt opgebouwd:

- Van spant tot spant worden in de loodsen zelfdragende, geprofileerde en voorgelakte stalen platen Ral 9002 gemonteerd (steeldeck)
- Dakisolatie PIR, 120mm
- Waterdichte dakbedekking, PVC, 1,2mm

De verkoper kan ook opteren voor een variante dakopbouw met minstens dezelfde technische performantie (bvb. met een meerlaagse dakbedekking in bitumen), waarbij de 10-jarige waarborg gegarandeerd blijft.

In de nok van elke loods is een lichtstraat voorzien.

5.2. GEPROFILEERDE DAKPLATEN

De dakplaten zijn zelfdragende trapeziumvormige platen. Ze zijn sendzimir verzinkt in de fabriek en aan de binnenzijde wit gelakt.
Deze platen worden mechanisch bevestigd aan de draagstructuur van het dak (op elke spant of ligger).

5.3. DAKISOLATIE

De thermische dakisolatie van de loodsen zal uitgevoerd worden met platen in hard polyisocyanuraatschuim (PIR) met een dikte van 120mm.
Deze platen doven spontaan na verwijdering van de uitwendige warmtebron (Klasse A1).

Het dak heeft een isolatiewaarde (U-waarde) van maximaal 0,24 W/m²K. De dakisolatie voldoet aan de EPB-normering voor industriële gebouwen.
De isolatieplaten worden samen met de dakdichtingslaag door middel van schroeven en plaatjes mechanisch bevestigd, volgens de voorschriften van de fabrikant, aan de geprofileerde dakplaten (schroeven blijven in het zicht onderaan de dakplaten). De verkoper houdt zich het recht voor om een andere isolatie aan te brengen die gelijkwaardig is.

5.4. DAKBEDEKKING

De dakbedekking zal worden uitgevoerd in een soepel waterdichtingsmembraan in PVC, dikte 1,2mm.

De PVC banen worden los gelegd en éénzijdig, en samen met de isolatieplaten, mechanisch bevestigd door middel van schroeven en plaatjes. Na deze mechanische bevestiging worden de naden tussen de PVC banen gelast. De PVC banen overlappen elkaar en dekken de bevestigingen af. De uitvoering dient te geschieden volgens de voorschriften van de fabrikant en houden eveneens rekening met de specifieke omstandigheden van het gebouw (bvb. hoogte en plaats t.o.v. naastliggende constructies).

Inbegrepen bij de dakdichting:
- Uitbekleding van de opstanden
- Een dakrand in geplooid en gelakt staal, RAL kleur conform gevelbekleding of naar keuze van de verkoper
- De nodige spuwers en tapstukken
- De nodige regenwaterafvoeren aan de binnenkant van het gebouw. Deze worden met beugels bevestigd.

5.5. SPUWERS

Er worden voldoende dakspuwers voorzien om het gevaar van wateraccumulatie op het dak bij een eventuele verstopping tegen te gaan. Deze dakspuwers zijn bovendakse openingen in de gevels. Zij zijn verspreid over het dakoppervlak. Indien er water komt uit de spuwers betekent dit dat het water op die plaats niet kan afgevoerd worden via de regenwaterafvoeren omwille van bvb. 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 (bvb. door het wegnemen van de verstopping).

5.6. 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 commerciële plannen zijn opgegeven ten titel van inlichting. De koper dient zich te schikken naar de inplanting van de regenwaterafvoeren en er rekening mee te houden bij de inrichting van de unit. De bouwheer behoudt zich het recht voor om tijdens de uitvoering deze inplanting nog te wijzigen.
Het regenwaterafvoersysteem wordt in zijn geheel bekeken voor het ganse gebouw waardoor bepaalde units meer op 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 verkoper een inplantingsplan te vragen.

5.7. LICHTSTRAAT

In de nok van elke loods is een lichtstraat voorzien bestaande uit aluminiumprofielen (gebogen, geanodiseerd en natuurkleurig), geplaatst op een stalen opstand en voorzien van dubbelwandig polycarbonaat, tint opaal.

5.8. ROOKKOEPELS

Elke loods is voorzien van een RWA (Rook- en Warmte-Afvoersysteem) conform de brandweervoorschriften. Deze RWA zal geïntegreerd worden in de lichtstraat.

06. BUITENSCHRIJNWERK

6.1. SECTIONAALPOORT

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort, afmetingen 4mbr x 4,2mh.

Deze poorten zijn:
- Opgebouwd uit geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen
- Elektrisch bediend (met stop-op-schakelaar)
- Geïsoleerd met polyurethaan
- Afgewerkt met een polyestercoating of gelijkaardig in een standaardkleur van de leverancier (kleur te bepalen door de verkoper)
- Opgebouwd uit horizontaal scharnierende secties
- Voorzien van standaard poortbeslag

De poorten voldoen steeds aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften.

De elektrische aansluiting van de poort is ten laste van de koper.
Onder de sectionaalpoort wordt er geen dorpel geplaatst. De rand van de betonvloer wordt er afgewerkt met een metalen L-profiel dat in de vloerplaat door middel van deuvels wordt ingebetonneerd.

6.2. LOOPDEUR

Iedere loods heeft een aluminium loopdeur, uitgevoerd in niet-thermisch onderbroken profielen, gemoffeld in een RAL-kleur en voorzien van een sandwichpaneel met metaal- of aluplaat gelakt in de kleur van de wand.

6.3. BUITENSCHRIJNWERK / RAMEN LOODSEN

Onder de raamgehelen tot op vloerniveau worden dorpels in blauwe hardsteen geplaatst.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van beglazing met K=1,1 W/m²K.

Onder het eventueel buitenschrijnwerk op verdiepingshoogte is een aluminium raamdorpel voorzien (kleur te bepalen door de verkoper).



07. AFWERKING

7.1. BINNENWANDEN, PLAFONDS, SCHILDER-WERKEN

Er zijn geen binnenafwerkingen voorzien in de units

7.2. METSELWERKEN

Er zijn geen metselwerken voorzien binnen in de verschillende units.

7.3. VASTE UITRUSTINGEN

Alle vaste uitrustingen binnen de gebouwen zijn ten laste van de kope

08. ALLERLEI

8.1. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper zal een veiligheidscoördinator aanstellen.

Op het einde van de werken maakt de veiligheidscoördinator een postinterventiedossier op.

Dit dossier zal binnen de 3 maand na voorlopige oplevering van de werken digitaal overhandigd worden aan de koper van de respectievelijke bedrijfsruimte.

8.2. EPB-REGELGEVING

De gebouwen zullen voldoen aan de geldende EPB-regelgeving voor industriële gebouwen voor wat betreft de thermische isolatie (maximaal K40). De EPB eisen op vlak van binnenklimaat, meer bepaald de minimale ventilatievoorzieningen, zijn voor rekening van de koper.

Bij het verlijden van de akte of bij het einde van de werken overhandigt de verkoper een tussentijds EPB verslag. In het tussentijds verslag worden alle maatregelen opgenomen die uitgevoerd werden en/of die uitgevoerd moeten worden om aan de EPB-eisen te voldoen.

Na casco-verkoop wordt de aangifteplicht overgedragen van verkoper naar de koper van de respectievelijke bedrijfsruimte. De koper staat vanaf dan in voor de te nemen maatregelen (bij de verdere afwerking en inrichting van de bedrijfsruimte) teneinde te voldoen aan de het EPB-eisenpakket conform de geldende Energieprestatieregelgeving. Bij de wijziging van de bestemming door de koper van een deel van de bedrijfsruimte of de gehele bedrijfsruimte, staat de koper in voor de bijkomende eisen aan de U- en R-waarden van alle scheidingsconstructies en dient de koper rekening te houden met aangepaste ventilatiedebieten afhankelijk van de bestemming van elke individuele ruimte.

8.3. NUTSVOORZIENINGEN

De verkoper gaat met betrekking tot de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefonie) een inspanningsverbintenis aan. De verkoper 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.

De verkoper gaat ervan uit dat de nutsmaatschappij(en) bereid zijn om hun hoofdleidingen op het terrein te leggen, met erfdienstbaarheid op tracé van deze leidingen. In dit geval zullen de tellers niet in een gemeenschappelijk lokaal komen te staan maar apart in elke unit.

De koper:
- staat zelf in voor de effectieve aansluiting van de

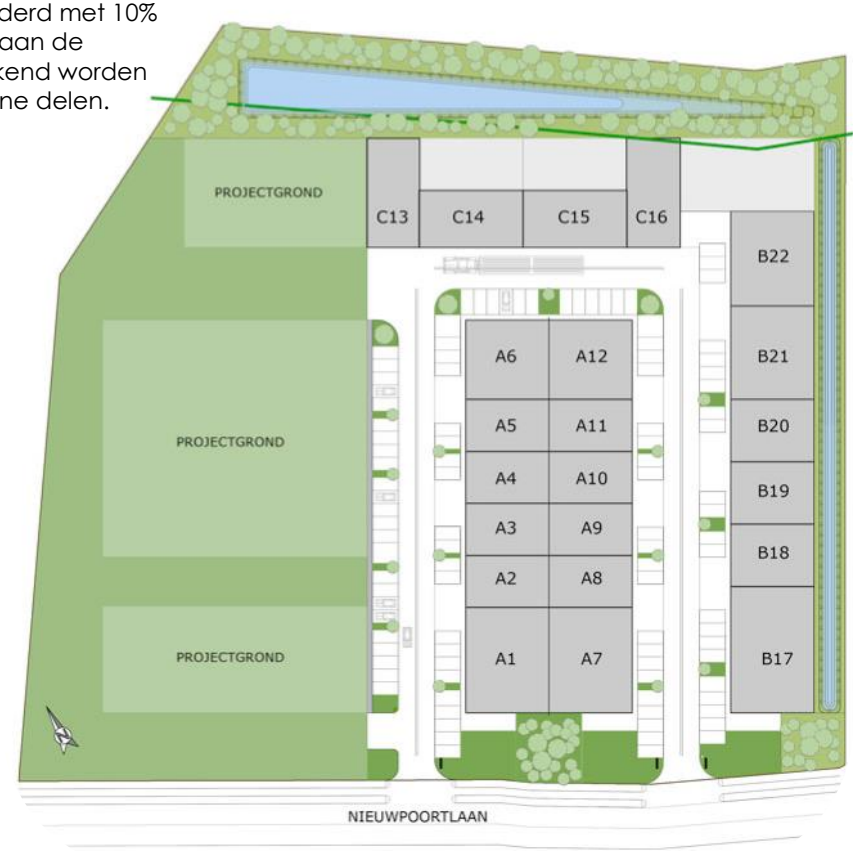
nutsvoorzieningen in zijn/haar unit (= verbinding van de unit met de respectievelijke hoofdleidingen op het terrein geplaatst door de nutsmaatschappijen).

- 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 elektriciteits- of gasleverancier hij in zee gaat (Electrabel, Nuon, Luminus, ...)
- betaalt zelf de privatieve aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de koper (deze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs).
- staat zelf in voor de levering en plaatsing van de nodige technische binneninstallaties (zoals bvb. het ALSB) evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het openzetten van de tellers.

De verkoper is volledig afhankelijk van de regelgeving en instructies opgelegd door de gemeente, de desbetreffende nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders. Bijgevolg kan in de loop van het bouwproces de aangenomen wijze waarop de nutsmaatschappijen hun hoofdleidingen op het terrein leggen, nog wijzigen in functie van bijkomende of gewijzigde eisen van de gemeente, de nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders.

Alle hieruit voortvloeiende 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) zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen verdeeld worden op basis van de quotiteiten.

Voor de plaatsing van een teller/verdeelbord voor en elektrische installatie voor de gemene delen (oa. buitenverlichting, verlichting en stopcontacten van de inkomhal + gemeenschappelijke delen en trappen van de kantoren, elektrische voeding branddetectiecentrale,…) zullen alle kosten die verband houden met de effectieve uitvoering van deze teller/verdeelbord, vermeerderd met 10% coördinatiefee van de verkoper, aan de desbetreffende kopers doorgerekend worden volgens hun aandeel in de gemene delen.



FUTURN

09. BUITENAANLEG

9.1. ALGEMEEN

De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens aanduidingen op de ondertekende commerciële plannen.

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

9.2. OMGEVINGSWERKEN

De wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd in asfalt (2 lagen) met aangepaste onderfundering.

Tussen de toegangswegen in asfalt en de loodsen wordt een rode kiezelverharding aangelegd. Ook de parkeerplaatsen voor de loodsen worden uitgevoerd in een rode kiezelverharding.

Tussen de toegangswegen in asfalt en de poorten van de loodsen zullen stroken verharding in betonklinkers (kleur grijs, rechthoekig, legpatroon in halfsteensverband, voegvulling met fijn zand) worden uitgevoerd.

Waar nodig worden boordstenen in beton voorzien.
Na afwerking van de volledige bouwwerken worden waar nodig wegmarkeringen aangebracht.

Ter hoogte van de oprit van het terrein zullen brievenbussen en totems geplaatst worden.

9.3. BEPLANTINGEN EN BEZAAIINGEN

In de groenzones wordt een laag teelaarde voorzien en worden grassen en streekeigen bomen geplant.

010. TECHNISCHE INSTALLATIES

10.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Deze is volledig ten laste van de koper die eveneens instaat voor de betreffende keuringen.

10.2. VERWARMINGSINSTALLATIE

Deze is volledig ten laste van de koper die eveneens instaat voor de betreffende keuringen.

10.3. SANITAIRE INSTALLATIE

In elke module wordt de mogelijkheid tot aansluiting van een sanitaire module voorzien. De sanitaire module is niet ten laste van de verkoper. Enkel de afvoer is voorzien. Alle toevoerleidingen van water of andere voorzieningen zijn ten laste van de koper.

011. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

11.1. VOORWERP

Deze administratieve bepalingen regelen de verkoop van een modern en kwalitatief bedrijvenpark bestaande uit loodsen, showrooms en kantoren in Brugge. Dit document geeft enkel een indicatieve beschrijving van de voorziene werken en betreffende units. Ook de plannen aangehecht aan de verkoopovereenkomst, zijn indicatief.

11.2. ALGEMEEN

De verkoopvereenkomst, de ondertekende commerciële plannen en onderhavig "Commercieel lastenboek" vullen elkaar aan. Ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen, gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.
Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen.

Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en/of de bouwvergunning zijn contractueel bindend. Alle andere plannen, schetsen, tekeningen of dergelijke zijn enkel indicatief en worden louter als voorbeeld meegedeeld.

Derhalve dienen de plannen van de unit die aan de koper overhandigd worden, enkel als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt. Afwijkingen tussen de plannen en beschrijvingen enerzijds en de uitvoering anderzijds zijn altijd mogelijk, dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper. 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.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van allerlei formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, onder andere voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz.

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

De koper heeft niet het recht de werf te betreden behoudens mits toestemming van de verkoper.De koper zal aldus elk bezoek voorafgaand aanvragen bij de verkoper. 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 verkoper, de afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect.

11.3. WIJZIGINGEN

11.3.1. Door de verkoper

Het is de verkoper toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavig commercieel lastenboek indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt. Hierbij zullen de aangeboden kwaliteit of het esthetisch uitzicht gevrijwaard blijven en zal dit geen grond vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper.

11.3.2. Door de koper

De koper kan op basis van zijn/ haar individuele wensen wijzigingen laten uitvoeren ten opzichte van de voorziene basisuitvoering. Alle kosten (direct of indirect) met betrekking tot deze wijzigingen vallen ten laste van de koper.

11.3.3. Bijzonderheden wijzigingen

- De verkoper heeft het recht om de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen te weigeren zolang de unit nog niet werd opgeleverd.
- Mogelijk zijn sommige door de koper gevraagde meerwerken niet meer uitvoerbaar.
- De koper is uitdrukkelijk verplicht om de wijzigingen die hij wenst door te voeren aan de verkoper en architect mee te delen.
- Het is de koper uitdrukkelijk verboden om werken uit te voeren zonder medeweten van de verkoper en architect. Indien dit zich voordoet heeft de verkoper het recht om de 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.

- Door de koper gevraagde wijzigingen aan de unit mogen geenszins de uitvoeringstermijn van naburige entiteiten beïnvloeden. De vooropgestelde algemene planning van werken is te allen tijde te respecteren.
- Door de koper gevraagde wijzigingen kunnen een invloed hebben op de uitvoeringstermijn van de betrokken unit.
- De koper kan op geen enkele wijze aanspraak maken op een vertragingsboete lastens de verkoper en aannemers ten gevolge van gevraagde wijzigingen.
- Wanneer de door de koper gevraagde wijzigingen een nieuwe bouwaanvraag en het verkrijgen van een nieuwe bouwvergunning vereisen, mag dit er in geen geval toe leiden dat de realisatie van de overige entiteiten en/of de uitvoeringstermijn ervan wordt beïnvloed. De verkoper heeft daartoe 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 bvb. nog geen vergunning heeft).
- Het is de koper ten strengste verboden andere 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 verkoper door alle partijen voorlopig aanvaard en betaald werden. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit geschiedt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de verkoper van de hierdoor eventueel berokkende schade (zowel direct als indirect).
- Aangezien 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 als dusdanig verantwoordelijk voor het naleven van alle normen en regelgeving terzake zoals onder meer:
  - Het naleven van alle geldende stedenbouwkundige- en brandweervoorschriften
  - Het naleven van de regelgeving inzake veiligheid en hyghiëne waarbij de aanstelling van een veiligheidscoördinator verplicht kan zijn.
  - Het naleven van de heersende normeringen inzake thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB-normeringen.

11.3.4. Procedure wijzigingen

- Verkoper en/of aannemer maken op vraag van de koper een offerte op voor de gevraagde wijzigingen met beschrijving van de werken, prijs, eventuele impact op de uitvoeringstermijn en administratieve bepalingen en formaliteiten.
- Koper keurt deze offerte goed en sluit een overeenkomst met de aannemer.
- 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, en dit ten vroegste na de voorlopige oplevering van de unit en de volledige betaling van de verkoopprijs.
  Ingeval er voor de door de koper gevraagde wijzigingen een nieuwe bouwaanvraag noodzakelijk is, zal de koper met de architect een onderlinge overeenkomst afsluiten om deze bouwaanvraag 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.
- 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 bouwvergunning.

11.4. UITRUSTING

De loodsen zijn opgevat als opslagruimte. In de loodsen zijn geen technische uitrustingen en installaties voorzien, ook al wordt dit opgelegd door derde partijen zoals oa. overheden en brandweer.
In functie van de activiteit van de koper dient deze laatste zich te schikken naar de heersende normen en eisen van overheden, brandweer,…

11.5. BRANDVOORZIENING-MAATREGELEN

Alvorens te starten met de inrichting zal de koper een document opstellen met de oplijsting van de gestockeerde materialen en een omschrijving van de werkzaamheden. Dit document zal aan de plaatselijke brandweercommandant overhandigd worden, die op deze basis zal bepalen welke bijkomende maatregelen eventueel dienen genomen te worden m.b.t. de brandvoorzieningsmaatregelen. De koper is gehouden om, voor zover dit bepaald wordt in de bouwvergunning, voorafgaand aan de indienstname van zijn/haar unit de brandweer uit te nodigen voor een controle zodat alle brandpreventiemaatregelen in regel zijn.
De door de verkoper voorziene brandvoorzieningsmaatregelen, welke inbegrepen zijn in de verkoopovereenkomst, beperken zich tot de RWA's, de vluchtdeuren in de gevels en brand-

wanden.

De overige brandvoorzieningsmaatregelen vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning (zoals een branddetectieinstallatie, een actieve brandbeveiligingsinstallatie, brandhaspels, brandblusapparaten, noodverlichting, ...) alsook specifiek door de brandweer opgelegde eisen in functie van de activiteit van de koper (en de grootte van de unit) zijn integraal ten laste van de koper.

Tevens dient de koper zich desgevallend zelf in regel te stellen inzake bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB.

Alle meerkosten ontstaan uit de eventueel voorgaand vereiste aanpassingen zijn ten laste van de koper.

11.6. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het is de koper van een unit ten strengste verboden andere 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 verkoper door alle partijen voorlopig aanvaard werden.
De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit geschiedt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de verkoper van de hierdoor eventueel berokkende schade (zowel direct als indirect). Wanneer de werken klaar zijn in een bepaalde unit, kan er overgegaan worden tot de voorlopige aanvaarding van deze unit. Hiertoe zal de verkoper de koper aanschrijven door middel van een eenvoudig schrijven (per e-mail of per fax).
De definitieve aanvaarding van een unit kan ten vroegste gebeuren 1 jaar na de voorlopige aanvaarding. Hiertoe zal de koper het initiatief nemen. Hij zal de verkoper aanschrijven door middel van een eenvoudig schrijven (per e-mail of per fax). Indien de koper bij de verkoper geen aanvraag doet voor een definitieve aanvaarding van zijn/haar unit binnen 1 jaar na de datum van voorlopige aanvaarding van de unit, dan wordt dit aanzien als een definitieve aanvaarding.

CONTACTGEGEVENS

Adres	Nieuwpoortlaan 3600 Genk
Project	Ontwikkeling van KMO-units, kantoren en showroom Grond : 20.435 m² Gebouwen : ± 4.832 m² Het project bestaat uit diverse fasen
Bouwheer	Immo G Industrieweg Noord 1161 3660 Opglabbeek
Architect	Ma Mu Architecten Capucienenstraat 21 3500 Hasselt www.mamu.be
Contactpersoon	Griet Keersmaekers : 0495 595 212 – griet@futurn.com Office : 056 36 19 10 – office@futurn.com

GENK ZUIDERPARK

TECHNISCHE FICHE

Bouwjaar	2014
Brandklasse	**Klasse C** cfr. Basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6
EPB	**K-peil 40** voor loodsen
Constructie	Staalconstructie kantoren en showrooms Staalconstructie loodsen, vrije hoogte 6m
Buitengevels	Geïsoleerde en gelakte aluminium sandwichpanelen met **100 mm**
Wanden	Scheidingswanden tussen de units in betonpanelen/cellenbetonpanelen
Dak	**Wit gelakte** geprofileerde staalplaten, **120 mm PIR isolatie**, PVC dakdichting
Lichtstraten	Lichtgebogen lichtstraten in meerwandig polycarbonaat met geïntegreerde rook- en warmte afvoer
Poorten	Elektrische geïsoleerde sectionaalpoorten met aparte loopdeur in aluminium
Buitenschrijnwerk	Aluminium buitenschrijnwerk met thermisch onderbroken profielen en dubbele beglazing **(K-waarde 1,1)**
Vloer	Gepolierde betonvloer met vloerbelasting van 1 ton / m^2 in de loodsen en showrooms
Nutsleidingen	Alle nutsleidingen zijn voorzien tot aan de voorgevel van de units
Omgeving	• Parkeerplaatsen • Gemeenschappelijke groenzone