



LASTENBOEK

Bedrijfsverzamelgebouw HET STOOMTUIG

BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW HET STOOMTUIG

Olieslagerijstraat nr. 4
8830 - Hooglede

VERKOPER & ONTWIKKELING & PROMOTER

Het Stoomtuig (member of the Global Estate Group)
Kappellestraat 117
8020 Oostkamp
050 46 10 10

ARCHITECTUUR

Architectenbureau Vanhoorn & Maeckelbergh
Flamincka Park 3
8490 Jabbeke
050 69 47 88

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Buro Feys bv
Professor Dewulfstraat 188
8970 Poperinge
057 33 27 18

EPB

Buro Feys bv
Professor Dewulfstraat 188
8970 Poperinge
057 33 27 18

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van zeer goede kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

1. ALGEMEEN EN VOORAFGAANDE WERKEN

SLOPEN

De slopingswerken en de ontbossing, ingeval nodig, zijn ten laste van de verkoper.

ALGEMEEN

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt verkocht als casco verwarmbaar gebouw zonder HVAC, volgens plan en tekeningen van de architect, conform de “Korte technische beschrijving” (die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft) en de statuten met bijbehorend reglement van mede-eigendom, die de koper erkent ontvangen te hebben. De gebouwschil voldoet aan de isolatienormen voor industriële gebouwen, geldend op de datum van bouwaanvraag. Het gebouw wordt ingedeeld onder brandklasse C, volgens bijlage 6 “industriegebouwen” van het KB Basisnormen voor brandveiligheid en brandpreventie.

Het gebouw bestaat uit 19 kmo units op gelijkvloersniveau en 3 verdiepingen met kantoorruimtes.

Units 1-10 en 14-19 worden afzonderlijk verkocht.

Unit 11 wordt verkocht samen met kantoorverdiep +1, Unit 12 met kantoorverdiep +3 en unit 13 met kantoorverdiep +2.

De 10-jarige waarborg volgens art. 1792 BBW, vangt aan bij de voorlopige oplevering tussen verkoper en aannemer(s). Terzake wordt de koper in de rechten van de verkoper gesubrogeerd bij vorderingen op basis van art. 1792 en 2270 BW (tienjarige aansprakelijkheid). In de aannemingsovereenkomst tussen verkoper en aannemer(s) werd terzake een derdenbeding opgenomen t.v.v. de koper als rechtsopvolger ten bijzondere titel. Idem dito voor een vordering voor verborgen lichte gebreken.

De aannemer(s) en de datum van oplevering staan vermeld in het leveringsverslag dat de koper ontvangt samen met het postinterventiedossier ter gelegenheid van de levering. Op die manier is hij op de hoogte van de vervalltermijn waarbinnen hij een gebeurlijke gerechtelijke vordering op basis van art. 1792 en 2270 B.W. als rechtsopvolger ten bijzondere titel rechtsgeldig en rechtstreeks tegen de aannemer(s) en/of architect kan inleiden.

De plannen kunnen, op verzoek van de koper, lopende de uitvoering gewijzigd worden in samenspraak met de verkoper en het architectenbureau voor zoverre dit technisch nog mogelijk is. De hieraan verbonden meerwerken worden verrekend en worden gestaafd middels een verrekeningsvoorstel door verkoper of aannemer opgemaakt en voorafgaandelijk formeel goed te keuren door de koper.

DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen (in de bouwfase) op water en elektriciteit vallen ten laste van de verkoper.

De individuele, definitieve aansluitingen per unit en kantoor op water (incl. teller), elektr. (incl. teller), TV-distributie en telefonie/internet (bekabeling tot in tellerbocht) worden gedaan door de verkoper en zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Mits betalen van een meerprijs (zie optiepakket in bijlage) en tijdige bestelling kunnen de kmo units ook voorzien worden van een aansluiting gas (incl. teller). De kantoren kunnen NIET voorzien worden van een gasaansluiting.

Alle voorzieningen voor brandpreventie (signalisatie, leidingen en toestellen) volgens het vigerende plaatselijk reglement zijn ten laste van de koper.

2. CONSTRUCTIE GEBOUW

2.1. GRONDWERKEN

Deze omvatten:

- De opruiming van het terrein.
- Het afgraven van teelaarde
- De nivellering van het terrein
- Graafwerken voor de funderingen
- Aanleg van een bekoffering onder de betonnen vloerplaat en gebeurlijk grondstabilisatie tot het bereiken van een passende beddingsconstante
- Het weder aanvullen van de funderingsputten, regen- en septische putten
- Verwijderen van overtollige grond van de bouwplaats

2.2. FUNDERINGEN

Betonnen funderingsmassieven en/of funderingspalen, waarvan dimensies worden bepaald door ingenieur stabiliteit in functie van de grondsonderingen en de voorziene belastingen.

2.3. RIOLERING

De rioleringen, inbegrepen al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels enz., worden uitgevoerd in PVC Benor gekeurd.

Om eventuele geurhinder te vermijden is het noodzakelijk dat alle sanitaire toestellen die op de afvoeren worden aangesloten voorzien worden van een sifon of reukslot en in goede staat worden onderhouden. Dit is ten laste van de koper.

Er is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien voor afvoer regenwater en afvalwater.

De regenwaterafvoer wordt aangesloten op een regenwaterput van 5.000L per 1 of 2 units. die wordt geplaatst onder de parkings of opritten. De overloop van deze putten is via een toezichtspuitje aangesloten op de openbare regenwaterriool en staat in verbinding met de gemeenschappelijke buffer- en infiltratiebekkens op de site.

In elke unit zal vanuit de regenwaterput een aanzuigleiding (socarex) naar binnen worden getrokken voor recuperatie van het regenwater. Een pomp is niet voorzien in casco fase en is dus te voorzien door de koper.

De kantoorverdiepen zijn niet aangesloten op het regenwater.

De afvoer van het toilet wordt aangesloten op een septische put van 1.500L per 2 of 3 units waarvan de overloop (via een controleputje) is aangesloten op de openbare riool. De toiletafvoeren van de 3 kantoorverdiepen worden samen met de toiltetafvoer van unit 12 aangesloten op een septische put van 5.000L. Het grijs water wordt telkens via een controleputje rechtstreeks aangesloten op de openbare vuilwater riool.

Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal prefab toezichtputten. 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 of kunststof deksel met een draagvermogen aangepast naargelang de overeenkomstige vervoersbelasting en de positie in de wegenis of groenzones.

2.4. DRAAGSTRUCTUUR

De draagstructuur omvat stalen spanten en kolommen, met inbegrip van alle versterkingen, volgens berekening, alsmede de nodige windverbanden, afstandhouders, kop- en voetplaten, verbindingskokers in het dak, bouten en moeren. De constructie is CE gekeurd volgens de Europese Richtlijn voor bouwproducten NEN-EN-1090. De constructie wordt gestaalstraald klasse SA 2,5 en afgewerkt met een lasprimer en all metal coating.

De draagstructuur kan eventueel ook uitgevoerd worden met geprefabriceerde betonnen injectiekolommen en balken/dakliggers of een combinatie van beide.

De tussenvloeren (kantoorverdiepen) worden uitgevoerd met betonwelfsels + druklaag.

In de stabiliteitsberekening is voor de kmo units rekening gehouden met een overlast van 15 kg/m² voor het eventueel aanbrengen van zonnepanelen door de koper. Het dak van de kantoren is eveneens voorzien voor plaatsen van zonnepanelen.

2.5. MUREN

2.5.1. BUITENMUREN

Kmo units:

De buitenmuren zijn opgebouwd uit

- geïsoleerde lichtgrijze industriële betonpanelen
- zichtbetonbetonpanelen (binnenblad) in combinatie met isolatie en een metalen gevelpaneel met puntprofiel in zilver kleur

En dit cfr. de architectuurplannen.

Kantoren:

De buitenmuren zijn opgebouwd uit:

- betonpaneel (binnenblad) in combinatie met isolatie en metalen gevelpaneel met puntprofiel in koper kleur
- aluminium gevelplaat kleur wit op WBP-plaat of gelijkwaardig met isolatie (uitbekleding zijanten en bovenzijde trapeziumvormige nis in de voorgevel)
- gevelpleisterwerk met siliconenharspleister op drager en isolatie (uitbekleding onderzijde trapeziumvormige nis in de voorgevel + wanden langs de terrassen van zijgevel rechts)

En dit cfr. de architectuurplannen.

2.5.1.1. BETON

Isolerende industriële grootformatpanelen van dikte 27 cm (type sandwich) met zichtzijde in lichtgrijze kleur, isolatiekern in 100 mm PIR polyisocyanuraatschuim en binnenzijde in machinaal vlak gestreken beton. De isolatie is uitgevoerd op de volle oppervlakte van het paneel (geen koude bruggen).

U_{max} totaal paneel 0,22 W/m²K.

- De nodige bouwstaalnetten worden in de elementen verwerkt.
- De panelen worden aan de buitenzijde van de kolommen bevestigd.
- De buitenvoegen zijn voorzien van een elastisch voegkit.
- De raam-, deur- en poortopeningen worden voorzien conform afmetingen op het plan.

2.5.1.2. METALEN GEVELPANELEN

De metalen gevelpanelen met puntprofiel in kleur zilver (kmo units) of koper (kantoren) worden met een draagstructuur opgehangen aan het binnenblad die bestaat uit een betonpaneel met daartussen gevelisolatie om te voldoen aan de EPB-norm.

De vlakke metalen aluminium gevelpanelen, kleur wit worden bevestigd op een WBP-drager of gelijkwaardig met daartussen gevelisolatie om te voldoen aan de EPB-norm.

De witte siliconenharspleister wordt aangebracht op een drager en voorzien van EPS isolatie om te voldoen aan de EPB norm.

Alle gevels hebben een isolatiewaarde $U_{\max}$ totaal 0,24 W/m²K.

2.5.2. BINNENWANDEN

Kmo units

Industriële grootformatpanelen van dikte 14 cm met zichtzijde in gladde beton en binnenzijde machinaal vlak gestreken.

- De nodige bouwstaalnetten worden in de elementen verwerkt.
- De panelen worden in de gleuven van de kolommen geschoven.

Brandweerstand EI60 of EI120 voor de compartimenteringswanden waar aangeduid op plan.

De wanden van de sanitaire ruimte zijn indicatief aangeduid op het plan maar worden in casco fase niet voorzien door de verkoper.

Kantoren

De binnenwanden bestaan deels uit betonnen industriële grootformatpanelen dikte 14 cm (zie beschrijving kmo units) en deels uit metselwerk van betonblokken, dikte 9 cm of 14 cm aan beide zijden opgevoegd.

De binnenwanden op het gelijkvloers die de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke delen van de kantoorverdiepen en het industriegebied moeten voorzien worden van 2 cm isolatie cfr. EPB voorafberekening. Het betreft een deel van de binnenmuur van unit 13 en unit 12. Deze isolatie zal niet voorzien worden door de verkoper in casco fase en dient dus nog door de koper te worden voorzien.

De niet-dragende scheidingswanden van het kantoor die in lichtgrijze kleur zijn aangeduid op de plannen zijn indicatief en worden in casco fase niet uitgevoerd.

2.6. DAKWERKEN

2.6.1. DAKBEDEKKING

De dakbedekking van de kmo units is uitgevoerd in zelfdragende gegalaniseerde geprofileerde metaaldakplaten type steeldeck, profiel en dikte volgens berekening ingenieur stabiliteit.

Enkel unit 13 wordt bedekt met hetzij betonwelfsels met druklaag, hetzij steeldeck die uitbekleed wordt met brandwerende Promatec beplating, i.f.v. de vereiste brandweerstand, dikte volgens berekening ingenieur stabiliteit.

De dakbedekking boven het kantoorverdiep is eveneens voorzien van betonwelfsels en druklaag, dikte volgens berekening ingenieur stabiliteit.

2.6.2. DAKISOLATIE

De dakisolatie is voorzien bovenop een dampscherm: een laag PIR-platen dikte min 100 mm of gelijkwaardig. De $U_{\max}$ -totaal voor dak met steeldeck bedraagt 0,24 W/m²K en voor dak met gewelven 0,20 W/m²K cfr EPB verslag.

2.6.3. DAKVERDICHTING

De dakverdichting van de kmo units en kantoorverdiep is voorzien van een 2-laagse roofing, conform B Roof(1) norm en volgens keuze architect.

2.6.4. DAKRANDPROFIELEN

De dakrandprofielen zijn voorzien uit gelakt aluminium, kleur meegaande met de gevelpanelen.

2.6.5. VERTICALE REGENWATERAFVOERLEIDERS

De verticale regenwaterafvoerleiders zijn voorzien in PVC grijs BENOR in opbouw.

2.6.6. DAKVERLICHTING

Lichtstraten uit meerwandige polycarbonaat platen, geplaatst tussen voorgebogen aluminium profielen (brute uitvoering). Inbegrepen is het afdichten van de kopeinden in hetzelfde materiaal, alsook de geïsoleerde metalen opstanden.

- $U_{\max}$ waarde voor de gehele lichtstraat = 2,00 W/m²K
- $U_{\max}$ waarde transparant deel = 1,40 W/m²K.

2.6.7. RWA SYSTEEM

De kmo units zijn voorzien van een RWA systeem (rook- en warmte-afvoersysteem) - 3% van het dakoppervlak conform de brandweervoorschriften. Deze RWA zal geïntegreerd worden in de lichtstraat. De sturingscentrales met geïntegreerde bedieningsknop worden geleverd en elektrisch aangesloten door de verkoper. Het aansluiten op een rookmelder en brandmeldcentrale wordt in casco fase niet gedaan en is dus ten laste van de koper.

In de trappenhal van de kantoren is eveneens een rookkoepel voorzien met bedieningscentrale.

2.7. VLOERPLAAT

De gepolierde industriële vloerplaat in gewapend beton heeft een dikte van 15 cm en is voorzien van vezelwapening of wapeningsnetten volgens berekening ingenieur stabiliteit.

De vloerplaat wordt aangelegd conform de voorschriften TV nr 267 van het WTCB en wordt ingedeeld volgens belastingsklasse licht (permanente belasting van max. 1,5 T/m² en puntbelasting van max. 2 T) en vlakheidsklasse III.

De vloer wordt mechanisch gepolierd waarbij tijdens de verwerking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwarts. Deze kwarts wordt mechanisch ingewerkt in de bovenste laag van het beton waardoor een slijtlaag ontstaat. Na het polieren wordt hierop een curing compound gespoten om het snel uithardgen van het beton te verhinderen.

Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer volgens de regels van de kunst in vakken gezaagd (krimpvoegen) om de krimpscheuren gecontroleerd te laten verlopen en tot een minimum te herleiden. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling). De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen en is niet egaal van kleur.

Aan de poorten en aangrenzende inkomdeuren met bovenlicht en aan de vluchtdeuren worden betondorpels met ingewerkte hoekijzers voorzien. Ter hoogte van raam-/deurgehelen met glaspartij tot op vloerpasniveau wordt een blauwe hardsteendorpel voorzien.

De vloerplaat wordt niet voorzien van isolatie (niet nodig cfr. EPB-verslag).

De tussenvloeren van de kantoorverdiepen worden uitgevoerd met welfsels of predallen volgens studie ingenieur stabiliteit en voorzien van druklaag. De vloerafwerking en uitvullaag wordt in casco fase niet voorzien en is ten laste van de koper.

Enkel de vloeren van gemeenschappelijke ruimtes van de kantoorverdiepen worden afgewerkt met keramische tegels volgens keuze architect.

2.8. SECTIONAALPOORT + ZIJDEUR MET BOVENLICHT

Sectionaalpoort - Type geïsoleerde sectionaalpoort ($U_{\max}$ 2,00 W/m²K).

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort met volgende eigenschappen.

- Opgebouwd uit geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen
- Afgewerkt met polyestercoating of gelijkaardig (aan binnenzijde grijswit, buitenzijde volgens keuze architect)
- Opgebouwd uit horizontaal scharnierende secties
- Afmetingen 4,00m x 4,2m (bxh).
- Kleur: antraciet
- Bediening in standaarduitvoering met elektrische sturingskast met geïntegreerde drukknop en 1x zender voor afstandsbediening inbegrepen. Optioneel kunnen er extra zenders worden bijgeleverd of kan ook een draadloos codeklavier worden geïnstalleerd (zie optiepakketten in bijlage).
- Onder de poort is een betondorpel met opstand en ingewerkt hoekijzer voorzien.

Naast de poort wordt een deur in alu-kader voorzien met geïsoleerd paneeluitvoering, zelfde uitzicht als het poortblad, en een bovenlicht in glas. $U_{\max}$ van deur bedraagt 2,00 W/m²K.

De deur is buitendraaiend (vluchtdoor) en voorzien van meerpuntsslot met dubbele kruk en deuropompje.

Onder de zijdeur is eveneens een betondorpel met ingewerkt hoekijzer voorzien.

2.9. ALUMINIUM SCHRIJNWERK

Het aluminium schrijnwerk, bestaande uit thermisch onderbroken gelakte profielen kleur antraciet, is voorzien van dubbele beglazing met $U_{\max} = 1.1$ W/m²K. Ramen op gelijkvloers tot op de grond zijn in gelaagd veiligheidsglas conform de norm.

Onder de inkomdeuren en raamgehlen tot op vloerplasniveau gelijkvloers (units 11 en 12 en inkom kantoorverdiepen) worden dorpels in blauwe hardsteen geplaatst. De ramen die zich niet op vloerplasniveau situeren zijn voorzien van een alu dorpel.

In de kantoorverdiepen worden enkele ramen voorzien in draai-kip uitvoering (cfr architectuurplannen), de ramen die toegang geven tot de terrassen zijn voorzien van een schuifraam. Enkel de toegang tot het terras van kantoorverdiep 1 aan de voorgevel. Hier is de toegang via een draaikipraam tot op vloerplasniveau.

Voor de grote glaspartijen van de kantoorverdiepen aan de voorgevel kan eventueel ook gewerkt worden volgens het principe van een glasvliesgevel.

De blinde vulpanelen in de raamgehlen/glasvliesgevel zijn voorzien als alu-paneel in koperkleur.

De raam- en terrasbalustrades zijn voorzien in glas met inklemprofielen.

2.10. ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING

In standaarduitvoering voorziet de verkoper een gekeurde elektriciteitsteller met een basisopstelling van het zekeringsbord voorzien van 2 gebruiksklare mono-fasige stopcontacten. Verder wordt ook de poort, het rwa-systeem en een buitenarmatuur (sturing via astronomische klok) elektrisch aangesloten.

Voor de binnenverlichting voorziet de verkoper voor de kmo units op een aantal punten elektrische bekabeling waaraan een verlichtingsarmatuur kan aangesloten worden. Deze bekabeling (geplaatst tussen steeldeck en dakdichting) is voorzien tot in het zekeringsbord.

Leveren en plaatsen van de verlichtingsarmaturen en de bediening ervan is niet voorzien in casco fase en dus ten laste van de koper.

Voor de kantoorverdiepen zullen de elektriciteitstellers (1 teller per kantoorverdiep en 1 gemeenschappelijke teller voor de gemeenschappelijke delen) worden ondergebracht in een tellerlokaal op het gelijkvloers aan de inkom.

Verdere bekabeling vanaf de teller is in casco fase niet inbegrepen en dus ten laste van de koper. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van een gemeenschappelijk technische koker die in verbinding staat met de technische bergingsruimte op ieder verdiep.

De elektrische voorzieningen in de gemeenschappelijke delen (verlichting en 1 stopcontact per verdiep) worden wel volledig afgewerkt door de verkoper.

De verkoper kan optioneel ook instaan voor het installeren van binnenverlichting en brandveiligheidsinstallatie. Meerprijzen en extra uitleg hierover in de optiepakketten in bijlage bij dit lastenboek.

2.11. WATER AAN- EN AFVOER

In elke kmo unit wordt door de verkoper een waterteller (huishoudelijk verbruik) met mini-binneninstallatie (1 dubbeldienst-kraantje) geïnstalleerd en voorzien van tijdelijke keuring. Op die manier beschikt de koper over water bij oplevering van de unit.

De verdere uitbreiding van waterleiding en definitieve keuring van de drinkwaterinstallatie is ten laste van de koper.

De drinkwatertoevoer voor de kantoorruimtes en gemeenschappelijke delen (bluswater) zullen toekomen in het tellerlokaal op het gelijkvloers t.h.v. de inkom. Aangezien het hier gaat om een groepsaansluiting zal er slechts 1 teller kunnen geïnstalleerd worden met mini-binneninstallatie en voorzien zijn van tijdelijke keuring. De teller voor de gemeenschappelijke delen zal een definitieve teller zijn.

De aanleg en het keuren van de drinkwaterleidingen vanaf de telleropstelling tot in de kantoorruimtes is ten laste van de koper.

In de kmo units en kantoorruimtes zullen afvoerbuizen voorzien worden (cfr. de architectuurplannen) waarop de sanitaire toestellen en toiletten aangesloten kunnen worden. De sanitaire toestellen of toiletten zelf worden niet voorzien door de verkoper.

Om geurhinder te vermijden is het wenselijk dat elk toestel wordt voorzien van een degelijk stankslot, dit is niet voorzien door de verkoper.

2.12. VERWARMINGINSTALLATIE

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

In de kantoorverdiepen is er geen mogelijkheid tot het aansluiten van een gasteller. De verwarming zal hier dus elektrisch voorzien moeten worden.

2.13. NUTSVOORZIENINGEN

De verkoper voorziet de aansluiting van de elektriciteits- en waterteller in elke kmo unit. Standaard wordt een vermogen van 3f400V-40A geïnstalleerd en een waterteller voor huishoudelijk verbruik.

Hoger vermogen (3f400V-63A) kan aangevraagd worden via een optiepakket.

De hoofdleidingen van water, elektriciteit en telefonie/internet zijn voorzien in de parkeerstroken voor de units aan zijde rijweg.

Een gasteller wordt in de kmo units niet standaard voorzien, maar kan via optie-pakket worden aangevraagd, indien dit tijdig besteld wordt. Deze optie kan enkel gelicht worden na bevestiging van de projectleider uitvoering dat dit nog kan onder de voorwaarden van het optiepakket (idem voor de optie 63A elektr. teller).

In de kantoorruimtes worden de tellers ondergebracht in het daartoe voorziene tellerlokaal op het gelijkvloers t.h.v. de inkom. Per kantoorverdiep wordt standaard een teller 3f400V-63A aangevraagd (i.f.v. elektrische verwarming). Wat betreft de waterteller zie art. 2.11 van dit lastenboek.

Er is geen mogelijkheid tot het aanvragen van een gasteller voor de kantoorverdiepen.

De verkoper gaat m.b.t. de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en telefonie/internet) een middelenverbintenis aan. Hij 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 is volledig afhankelijk van de regelgeving, planning 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 of aansluitingen 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 kunnen aanleiding geven tot een meerkost ten laste van de koper. Deze kosten zullen verdeeld worden op basis van de quotiteiten.

De verkoper voorziet tijdens de bouwfase een energieleveringscontract voor de elektriciteitsaansluiting. Dit contract wordt d.m.v. een overnameformulier uiterlijk bij levering overgedragen aan de koper.

Ook de waterteller wordt bij levering d.m.v. een overdrachtsformulier op naam van de koper overgedragen.

De eventuele gasteller wordt verzegeld geplaatst. De koper dient na levering (en na keuring van zijn binneninstallatie) zelf de netbeheerder te contacteren om de teller in dienst te laten plaatsen.

2.14. EPB

Er werd door de EPB verslaggever een 'EPB-voorcalculatie' gemaakt met een aantal conclusies en aanbevelingen in bijlage gevoegd bij dit verkoopslastenboek.

De koper moet bij de verdere afwerking van de kantoren/kmo unit deze afwerken conform de EPB normen van de bouwvergunning en rekening houden met dit EPB verslag.

De afwerking technieken (verwarming, verlichting en ventilatie) moeten voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de EPB-verslaggever om nadien boetes te vermijden.

De opbouw van de buitenschildelen beantwoordt aan de thans geldende maximale U-waarden en voldoen om, mits het volgen van instructies inzake de technieken, onder het maximum E-peil te blijven. De beschreven isolatiematerialen en diktes kunnen eventueel vervangen worden door een minstens gelijkwaardige variant.

2.15. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN KANTOREN

In de gemeenschappelijke delen van het kantoor is een liftinstallatie voorzien voor max. 8 pers. met standaard uitrusting en afwerkingen.

De trappen worden voorzien in zichtbeton met tredes met anti-slipneus zonder verder afwerkingen en voorzien van een metalen leuning conform de norm.

De binnendeuren voor het afsluiten van de gemeenschappelijke delen zijn schilderdeuren met een dekljst en waar nodig in Rf uitvoering.

Ter hoogte van de inkomdeur is een videofoon voorzien en elektrisch slot zodat de buitendeur bediend kan worden vanop afstand.

De vloeren in de gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een tegelvloer volgens keuze architect.

De wanden van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in zichtbeton en/of zichtbaar metselwerk, die nadien geschilderd zullen worden.

De gemeenschappelijke delen worden bij levering gebruiksklaar afgewerkt met de nodige verlichtingsarmaturen met bewegingsdetectie, rookmelders, brandblussers en veiligheidssignalisatie conform de norm.

Op het gelijkvloers wordt een tellerlokaal voorzien waarin de individuele tellers voor elektriciteit en water worden geplaatst. Ook de data en telefonie bekabeling zal via dit tellerlokaal worden binnen gebracht. In dit tellerlokaal zal zich ook de gemeenschappelijke teller voor elektriciteit en water bevinden.

Bij casco levering is het verder aansluiten van alle nutsleidingen vanaf deze teller tot in de kantoren niet inbegrepen en dus ten laste van de koper. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de centrale technische koker die in verbinding staat met de technische berging op ieder kantoorverdiep. Op elk verdiep zal de technische koker bij casco levering nog open zijn om de installatie gemakkelijk te laten verlopen. Deze dient dan na installatie van alle leidingen door de koper nog dicht worden gemaakt volgens de brandveiligheidsnormen (brandweerstand REI60).

Enkel de gemeenschappelijke delen zullen volledig worden aangesloten en afgewerkt door de verkoper.

Boven de traphal zal een rookkoepel gebruiksklaar worden geïnstalleerd.

2.16. TERRASSEN

De terrasvloeren van de kantoorverdiepen worden afgewerkt met betontegels op drager volgens keuze architect. De balustrades zijn voorzien in glas met inklemprofielen.

De onderkant van de terrassen zal afgewerkt worden met een siliconenharspleister of beplating op drager.

De voorzijde wordt afgewerkt met een alu plaatwerk, zelfde kleur als de gevelpanelen.

3. BUITENAANLEG EN WEGENIS

De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens de plannen. De verkoper houdt zich het recht om op bepaalde plaatsen materiaalkeuze/uitvoering te wijzigen.

3.1. PARKING/TOEGANG TOT UNIT

De parkings en opritten voor de units worden uitgevoerd met betonklinkers op een legbed in zandcement met daaronder passende fundering en onderfundering.

3.2. GROENZONE

Zoals aangeduid op de plannen worden de parkings en opritten op sommige plaatsen onderbroken door een groenzone (plantvak) waarin passende beplanting zal worden voorzien.

BIJLAGE : Voorberekening EPB

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

1. PRINCIPE

De units worden verkocht, als casco verwarmbare gebouwen zonder HVAC, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform de “Korte technische beschrijving” die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van hiernavolgende documenten.

1. Plannen gehecht aan de statuten en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
2. Het lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële statuten met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

2. PLANNEN

Alle op de tekeningen of in technische omschrijving genoemde maten zijn puur indicatief. Tegenover de verkoper kan terzake artikel 1616 e.v. B.W. niet worden ingeroepen. Als een gedetailleerde maatvoering noodzakelijk is voor het bv. naderhand uitvoeren van inrichtingswerken kan deze enkel worden bekomen door een opmeting ter plaatse, uit te voeren door en lastens de koper.

De secties van de kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. In regel blijven deze structurelementen zichtbaar. Zichtbare maar technisch noodzakelijke leidingen, al of niet op de plannen aangeduid, moeten als aanvaardbaar worden beschouwd.

Geen van op het plan vermelde toestellen en andere voorwerpen(door de architecte opgegeven ten titel van voorbeeld) maken deel uit van de verkochte unit en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze planaanduidingen zijn puur indicatief.

Afwijkingen tussen de plannen en beschrijvingen enerzijds en de uitvoering anderzijds zijn altijd mogelijk en dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding noch enig ander rechtsmiddel in hoofde van de koper. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid.

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.

3. EPB - REGELGEVING

De gebouwen zullen voldoen aan de geldende EPB-regelgeving voor wat betreft de thermische isolatie. De EPB eisen op vlak van binnenklimaat, meer bepaald de minimale ventilatievoorzieningen en verwarmingsvoorzieningen, 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

4. WIJZIGINGEN

4.1. 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 kunnen vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper.

4.2. 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 en worden enkel uitgevoerd nadat de verkoper in het bezit is van een ondertekende bestelbon.

4.3. BIJZONDERHEDEN WIJZIGINGEN

- De verkoper heeft het recht om de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen te weigeren zolang de unit nog niet werd geleverd.
- 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 verdragingsboete 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 promotor 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 bv.. nog geen vergunning heeft). Bij wijzigingen waarbij een regularisatie van de bouwvergunning noodzakelijk is (wijzigingen aan uitzicht gevel,...) wordt er een forfaitaire vergoeding van € 500 aangerekend als bijdrage in de architectkosten.
- 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 aanvaard en betaald werden. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, geldt als 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 hygiëne 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.

5. UITRUSTING

In de loodsen zijn geen technische uitrustingen en installaties voorzien, ook al wordt dit opgelegd door derde partijen zoals o.a. 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,...

6. BRANDVOORZIENING - MAATREGELEN

De units zijn van klasse B en C cfr. basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6.

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 overige brandvoorzieningsmaatregelen vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning (zoals een branddetectie-installatie, 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.

7. LEVERING

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 aanvaard werden.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, geldt als 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).

Het geheel is te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De aanvaarding zal plaatshebben na de uitnodiging door de verkoper aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer en/of architect. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De aanvaarding van het bedrijfsgebouw, waarvan een PV wordt opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De verkoper bepaalt het ogenblik waarop het bedrijfsgebouw zich in staat van levering bevindt rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de levering. Zichtbare gebreken worden in het PV van levering geacteerd, alsook de termijn waarbinnen de vastgestelde gebreken moeten zijn opgelost.

Tijdens de levering zal er overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend wordt door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, het proces-verbaal van aanvaarding zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor zichtbare gebreken.

T.o.v. de verkoper kan de koper geen 'verborgen gebreken', conform art. 1641 e.v. B.W. invoeren buiten een termijn van 6 kalendermaanden na het PV van aanvaarding/levering. Het betreft een vervaltermijn.

8. MATERIALEN

De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische, beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

Opmerkingen:

- Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
 - de verlichtingsarmaturen
 - bouw en inrichting sanitaire cellen aangeduid op bouwplan
 - brandbestrijdingsmiddelen
- De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de levering van de gemeenschappelijke delen op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor licht barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch de verkoper, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk gesteld worden.