



brightpark

COMMERCIEEL LASTENBOEK

BEDRIJFSUNITS fase 2 (CASCO)

Gelegen te Machelen, Trawoollaan



PROJECT

BRIGHTPARK

Het ontwikkelen van een duurzaam bedrijventerrein
gelegen te Machelen, Trawoolaan

TYPE

BOUWEN VAN BEDRIJFSUNTIS (CASCO)

BOUWHEER

Re-vive Bright Park CVBA

Re-Vive nv
Kleemburg 1/1
9050 Gentbrugge
T 09 395 50 00



1. GRONDWERKEN

1.1. AF- EN UITGRAVINGEN

Alle graafwerken welke nodig zijn voor de bouw, het aanleggen van de riolerings- en wegeniswerken, voor het aanleggen van de nutsleidingen, putten, grachten en groenaanleg worden machinaal uitgegraven tot voldoende diepte.

1.2. NIVELLERING EN WEDERAANVULLINGEN

Na de aanleg van de wegen en de bovengrondse werken wordt het terrein waar nodig genivelleerd en voorzien van de nodige aanvullingen, zoals het aanbrengen van de teelaarde.

1.3. AFVOEREN VAN OVERTOLLIGE GROND

Uitgegraven gronden die niet herbruikt kunnen worden voor aanvullingen ter plaatse, worden afgevoerd van de werf volgens de geldende reglementeringen en technisch verslag.

1.4. FUNDERINGEN-KOFFER (WEGENIS)

De opbouw van de onderfunderingen & fundering van de wegenis geschiedt volgens de voorschriften gelijkwaardig aan deze van het typebestek 250 voor de wegenbouw.

1.5. FUNDERINGEN-KOFFER (GEBOUW)

Aanbrengen, nivelleren en verdichten van een steenslagfundering dikte 30 cm.
De kwaliteit van de aanvullingen zal worden gecontroleerd door middel van een plaatproef.

2. FUNDERINGEN

2.1. FUNDERINGEN

De uitgegraven funderingen worden gevuld met beton volgens de afmetingen en niveaus zoals aangegeven op de uitvoeringsplannen, welke volgens een funderingsstudie worden uitgetekend. In functie van het sonderingsverslag wordt de fundering uitgevoerd met sokkels of putkuipen of paalfundering. De studie van de fundering is ten laste van de aannemer ruwbouw. Na het storten worden de ankers voor de constructie geplaatst.

2.2. ANKERKORVEN

De constructie wordt met behulp van ankerkorven aan de funderingssokkels bevestigd. De ankerbeugels met gerolde draad op de uiteinden worden in de werkplaats tot een stabiel geheel samen gelast. Volgens het ankerplan worden de korven in de verse betonsokkels geplaatst. De draad op de uiteinden maakt het mogelijk om kleine niveaoverschillen tussen de onderlinge sokkels met de stelmoeren tijdens de montage weg te werken. Wanneer de volledige staalconstructie uitgelijnd is, wordt de eventuele spatie tussen sokkel en onderzijde voetplaat met krimparme mortel aangestort.



3. RIOLERINGSWERKEN

3.1. ALGEMEEN

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

3.2. PVC-LEIDINGEN

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

3.3. WACHTLEIDINGEN VOOR NUTSVOORZIENINGEN

Er worden vijf wachtleidingen (bochten) voorzien om de diverse nutsleidingen (gas, elektriciteit, water, telefoon, distributie) binnen te brengen. Deze komen binnen op max. 0,50 m achter de voorgevel (zie ook hoofdstuk 4).

3.4. ONDERZOEKSPUTTEN

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

3.5. ONDERZOEKSPUTTEN MET REUKAFSLUITER

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

3.6. SEPTISCHE PUT

Het aanbrengen van de nodige geprefabriceerde betonnen septische put, inclusief betonnen afdekplaat en deksel klasse D400 volgens plan architect. Het aansluiten van de fecaliën-waterafvoerleiding op deze put + aansluiten van de overloop op de hoofdriolering. De kopers voorzien individueel in een standverluchting op hun sanitair afvoersysteem. Inhoud put: 1.500 liter.



3.7. REGENWATERPUT + opvang hemelwater

Het op te vangen hemelwater zal worden afgevoerd naar een ondergronds infiltratie- of bufferbekken/putten. (uitvoering ifv grondwaterstand).

Vanuit een regenwaterput zal een socarex-leiding voorzien worden naar een pomp (opstelling in magazijn/ kantoor). De toiletten zullen worden aangesloten op dit recuperatiesysteem (pomp ten laste van de gebruiker). Per unit wordt een regenwaterput voorzien van 2.000liter. Indien het terrein dit toe laat is een open opvang- bekken eveneens een optie. De keuze hiervan wordt bepaald door de bouwheer en de architect.

3.8. AANSLUITING OP HET OPENBAAR RIOLERINGSNET

De werken voorzien een aansluiting op het bestaande stelsel van de straatriolering. Deze aansluiting zal gebeuren overeenkomstig de richtlijnen van de Technische Dienst van de gemeente en wordt aan de koper doorgerekend volgens zijn/haar aandeel in de gemeenschappelijke delen. Op deze kosten wordt een coördinatievergoeding aangerekend van 10 % (zie hoofdstuk 8).

4. BETONVLOER

4.1. BETONVLOER MET VERHARDE BOVENLAAG (POLYBETON)

Deze vloer is voorzien over de volledige oppervlakte van het gebouw. Tijdens de verwerking van het beton wordt de bovenste laag ingestrooid met kwarts (+/- 3,5 kg/m²) dat een hoog siliciumgehalte bevat. Dit kwarts wordt mechanisch ingewerkt in het beton. Het bovenvlak wordt gepolijst waardoor het na verharding een slijtlaag vormt die niet aangetast wordt door minerale oliën, benzine, stookolie (verkleuring kan optreden – geen egaal uitzicht).

De dikte van de vloer wordt berekend in functie van de draagkracht van de ondergrond.

Als nuttige belasting voldoet de vloer aan de volgende karakteristieken:

- gelijkmatige belasting: 3 ton/m² over maximaal 50 % van de totale oppervlakte
- puntbelasting afkomstig van steunen van rekken op voetplaten van 13 x 13 cm: 5 ton/poot. Voor de stapeling wordt er een maximale stapelzonebreedte voorzien van 3.5 m en een minimale gangbreedte van 3.5 m
- mobiele belasting dmv een heftruck met een aslast van 4,50 ton (overeenkomstig met een hefvermogen van +/- 2 ton van een vorkheftruck)

Daags na het storten worden de nodige krimpvoegen aangebracht: breedte = 3 mm, diepte = 1/4 tot 1/3 van de plaatdikte. De inplanting van de krimpvoegen wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling). De betonvloer wordt gepolierd afgewerkt (kleur cementgrijs).



4.2. AARDING

Aarding per unit is voorzien. De aarding wordt uitgevoerd door middel van ingeslagen pennen.

Er zijn geen metselwerken voorzien binnen in de verschillende units. Deze dienen, indien de koper dit wenst, apart per unit te worden uitgevoerd en betaald. Eventuele bijkomende werken, zoals het aanbrengen van funderingen, zullen eveneens aan de kopers aangerekend worden. Uitzondering: eventuele metselwerken voor de nutslokalen; deze worden uitgevoerd in betonblokken en worden gevoegd opgeleverd.

5. METSELWERKEN BINNEN DE UNITS

5.1. DORPELS

Onder de inkomdeuren en de ramen die tot op de grond reiken (op het gelijkvloers) worden dorpels uit blauwe hardsteen geplaatst. De dorpels van de overige ramen worden uitgevoerd in geplooid plaat in aluminium (kleur door de architect te bepalen). Onder de sectionaalpoorten en de naastliggende vluchtdeuren worden er geen dorpels geplaatst. De rand van de betonvloer wordt afgewerkt met een L-profiel in ijzer (gegalvaniseerd) dat in de vloerplaat door middel van doken wordt in gebetonneerd.

6. AFWERKINGWANDEN

6.1. ALGEMEENHEDEN

De wanden van het gebouw zijn als volgt samengesteld:

1. buitenwanden:
 - alle buitengevels zijn onderaan vanaf niveau -30 tot max. niveau +60 voorzien van een plint in beton (geïsoleerd), buitenzijde glad – binnenzijde afgestroken
 - verder is de buitengevel voorzien in sandwichpanelen met als afwerking een staalplaat. De panelen kunnen zowel horizontaal als verticaal geplaatst worden.
2. binnenwanden:
 - de scheidingswanden tussen kantoor en loods zijn brandwanden en worden uitgevoerd volgens de richtlijnen/goedkeuring van de brandweer.

6.2. PLINTBALKEN IN GLAD GEWAPEND BETON

Voor de buitenwanden worden geïsoleerde betonplinten gebruikt. Voor de tussenwanden binnen in het gebouw plinten in vol beton. De geïsoleerde plintbalken bestaan uit een sandwichconstructie met een binnenblad van 11 cm getrild beton, een tussenliggende isolatie van 8 cm PIR, en een



buitenblad van 6 cm glad bekist beton. De isolatie is volledig omhuld door beton. Deze panelen worden aan de kolommen bevestigd.

6.3. GEVEL - SANDWICHPANELEN

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 geïnjecteed wordt. De panelen zijn aan de langszijde voorzien van een dubbele "blinde" tand en groef verbinding waardoor de panelen onzichtbaar bevestigd worden. De kopse zijden zijn recht afgewerkt. (binnenkern = PUR/PIR) Panelen worden op de betonplint gemonteerd. De panelen worden op een stalen regelwerk bevestigd dat in lijn en waterpas dient aangebracht te worden. Dikte paneel: 80mm - Profilerings paneel: (mini-) microrib
Kleur: keuze bouwheer.

6.4. BRANDMUUR (scheidingswanden)

Gewapende elementen in cellenbeton in overeenstemming met de norm NBN B 21-004. Ze zijn zijdelings voorzien van een tand en groefprofiel met een dikte van 15 cm. Ze worden op de volle betonplinten geplaatst en zijn telkens voorzien van een geteerde compri voegband. Indien de wanden beschadigd zijn tijdens de montage, zullen deze ter plaatse worden bijgewerkt met speciale herstelmortel.

Alternatieve uitvoering: beton

De scheidingswanden/brandwanden worden dichtgemaakt met gladde betonpanelen, één zijde glad bekist, de andere afgestroken, horizontaal geplaatst tegen de kolommen. De panelen zijn voorzien van tand en groef. De horizontale en verticale voegen worden opgespoten met een elastisch polyurethaan. Dikte betonpanelen niet- geïsoleerd = 140 mm

7. STAALCONSTRUCTIES

7.1. ALGEMEENHEDEN

De loodsen hebben een vrije hoogte van ongeveer 6 m. Het skelet van elke unit is opgebouwd uit een vrij overspannen structuur, zodat 1 vrije ruimte bekomen wordt, die qua functionaliteit voor alle toepassingen kan gebruikt worden. De draagstructuur bestaat uit kolommen en liggers in staal of beton. Dakliggers van de hal kunnen ook in gelamelleerd hout worden uitgevoerd. De definitieve keuze zal worden gemaakt in functie van het definitieve uitvoeringsplan en bestemming van de loodsen.

Alle nodige windverbanden, kokers, opstanden op pijlers, koepelopstanden, kop- en voetplaten tot het bekomen van een volledig stabiele structuur. Geprefabriceerde kolommen in gewapend beton



met aangepaste lengte. Inbegrepen: - opgieten van de funderingsshulzen met rijke vulbeton N.B. daar waar de brandwanden de voor- of achtergevel doorkruisen zijn de kolommen ontdubbeld.
Geprefabriceerde dakliggers in voorgespannen beton met dubbele helling van de boventafel 5 cm/m
Inbegrepen: - oplegplaten in neopreen - ingestorte stalen hijsogen.

8. DAKOPBOUW

8.1. ALGEMEEN

Het dak wordt als volgt opgebouwd (conform norm B-roof t1):

- trapeziumvormige dakplaten die bevestigd zijn op de stalen draagstructuur
- isolatie in PIR/PUR
- waterdichting in PVC of meerlaagse dakbedekking (bitumen) De waterdichtheid van het dak valt onder de 10-jarige garantie.

De daken zijn enkel toegankelijk voor onderhoud en niet geschikt voor andere belastingen.

De kopers zijn gehouden om het dak te onderhouden als een goede huisvader (oa rein houden van het dak).

8.2. GEPROFILEERDE DAKPLATEN

De dakplaten zijn zelfdragende, trapeziumvormige platen type MP 106-0,75. Ze zijn sendzimir-verzinkt in de fabriek. De zinkdikte wordt weergegeven in 275 gr/m². De platen worden mechanisch bevestigd aan de staalconstructie op elk spant of elke ligger.

8.3. DAKISOLATIE MET PLATEN UIT PIR

Op de dakplaten (steeldeck) wordt een drukvaste, beloopbare plaat van polyisocyanuraat hardschuim

(PIR + ALU-folie), aan twee zijden afgewerkt met een speciale lage emissie gasdicht samengestelde tri-laminaat aluminiumfolie. Deze worden mechanisch verankerd. Dikte van de isolatie: dikte volgens EPB-studie. De isolatieplaten worden samen met de dakdichtingslaag door middel van schroeven mechanisch bevestigd aan de dakplaten. De bouwheer houdt zich het recht voor om een andere isolatie aan te brengen die gelijkwaardig is.

8.4. DAKBEDEKKING IN PVC

De dakbedekking zal worden uitgevoerd in een gewapend dakvlies vervaardigd uit PVC, dikte 1,2 mm.

De banen worden los gelegd, eenzijdig mechanisch bevestigd 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. De bouwheer houdt zich het recht voor om voor een andere technische uitvoering te kiezen zolang de 10-jarige waarborg gegarandeerd blijft.

8.5. SPUWERS

Er worden dakspuwvers voorzien om het gevaar tegen te gaan van wateraccumulatie bij verstopping van de regenwaterafvoeren.

8.6. 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 plannen zijn opgegeven ten titel van inlichting. De bouwheer houdt zich het recht voor om tijdens de uitvoering deze inplanting te wijzigen.

9. BUITENSCHRIJNWERK

9.1. POORTEN

Er worden poorten voorzien van het type sectionaalpoort volgens de afmetingen en bepalingen van de plannen van de bouwvergunning (breedte 4,00 m, hoogte 4,50 m). De sectionaalpoort wordt bevestigd aan een stalen frame. De poort zelf is uitgevoerd in geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen afgewerkt met een polyestercoating (kleur naar keuze van bouwdirectie) De poorten zijn voorzien van een elektrische bediening met veiligheidssysteem. De elektrische aansluiting van de poort is ten laste van de koper.

9.2. BUITENRAMEN EN -DEUREN

Per unit is er een inkomdeur voorzien en een raamgeheel zoals aangeduid op de verkoopplannen.

De buitenramen en de inkomdeuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen of profielen in PVC, kleur naar keuze van de bouwdirectie. De k-waarde van de beglazing is 1,1 W/m²K. De mogelijke vluchtdeuren (volgens aanduidingen op de verkoopplannen) zijn uit te voeren als geïsoleerde stalen (of aluminium) standaarddeuren. De deur is voorzien van een inbraakbeveiliging door middel van een stalen klauw die het uitbreken van de deur zal verhinderen, en van een geprefabriceerd deurkader. De vluchtdeur, indien aangeduid op de verkoopplannen, is voorzien van een paniekslot met vaste alu-knop aan de buitenkant. Het deurgeheel zal worden geplaatst in het stalen kader dat is voorzien in de staalconstructie. De voegen worden opgespoten. Geen verdere binnen afwerking voorzien aan de ramen en deuren.



9.3. LICHTSTRATEN - ROOKLUIKEN

De voorziene lichtstraten (volgens aanduidingen op de plannen van de bouwvergunning) zijn vervaardigd uit spouwplaten in polycarbonaat die aan de buitenzijde voorzien zijn van een UV-beschermende laag (isolatiewaarde van de lichtstraat: U-waarde minimaal gelegen tussen 2,50 en 3,00 W/m²K). Deze platen worden in een speciaal daarvoor ontwikkeld alu-profielensysteem geklemd tussen afdichtingsrubbers. De profielen zijn vervaardigd uit natuurkleurig aluminium (brut). Vorm: licht gebogen (peilhoogte 1/5) / Uitvoering: opaal / Voorzien volgens aanduidingen op de plannen. Rookventilatieluisen zullen voorzien worden in de dakconstructie volgens aanduidingen op de plannen en volgens de voorschriften van de rookventilatiernorm (volgens brandweeraadvies). Wat betreft de isolatiewaarde van de rookluisen, deze hebben een U-waarde minimaal gelegen tussen 3,00 en 3,50 W/m²K (dit is een parameter om de isolatiewaarde op te geven). Dit type van rookluisen is voorzien van dubbelwandige, aluminium (of polycarbonaat) lamellen en is ontworpen voor een toepassingsgebied zoals deze bedrijvenunits. 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:

- 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,...)
- sommige units zijn nog niet volledig in gebruik zijn waardoor ze langdurig afgesloten zijn en het bouwvocht niet kan afgevoerd worden
- 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 (moet niet veel zijn) en verluchting (zorgen voor droge lucht en luchtcirculatie).

10. NUTSVOORZIENINGEN (elektriciteit, gas, water, telefoon, distributie, riolering)

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

Alle kosten (ook eventuele uitbreidingen van het net) met betrekking tot de levering van gas, elektriciteit, water, telefoon, distributie alsook de aansluiting van de riolering op het openbaar net zijn ten laste van de koper(s). Deze kosten worden vermeerderd met een coördinatie fee van 10 % ten voordele van de bouwheer. De bouwheer zal deze kosten op eenvoudig verzoek staven aan de hand



van facturen van de betrokken nutsmaatschappijen en/of installateurs. De totale kost wordt verdeeld over al de kopers volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Per unit wordt een provisie voorzien van 2.500€. Deze provisie is niet inbegrepen in de aankoopssom. Tijdens de werkzaamheden zal de bouwheer voorschotten op deze kosten aan de kopers factureren op gelijke wijze als de nutsmaatschappijen. De bouwheer 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 respectieve maatschappijen (laten) uitvoeren. De koper moet zelf instaan voor de levering en plaatsing van diverse tellers/meters, evenals de huurgelden en verbruikskosten. Hiervoor neemt hij zelf contact op met de klantendienst van de desbetreffende nutsmaatschappij. Indien de nutsmaatschappij niet met een ringleiding wenst te werken, maar via een gemeenschappelijk meterlokaal, zal de verdeling als volgt worden uitgevoerd.

Ten laste van de bouwheer:

Het bouwen en inrichten van de centrale meter- en verdeellokalen (voor gas, water, elektriciteit, telefoon en internet) en het bouwen en inrichten van een eventuele hoogspanningscabine, evenals het plaatsen van de leidingen tussen deze meter- en verdeellokalen en de eventuele hoogspanningscabine op het openbaar distributienet. Het leggen van alle nutsleidingen, met inbegrip van telefoon en internet vanuit het centrale meterlokaal tot binnen in de units. De units worden van een standaarddebit voorzien met volgende specificaties voor de leidingen:

Elektriciteit	EXVB kabel voor 40A
Gas	PE-buis met voldoende vermogen om de unit op te verwarmen naar 16°C
Water	PE 32-buis
Telecom	1x aansluiting Belgacom per unit

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 aansluiting & plaatsing van de meters gebeurt door de verkoper, doch wel ten laste van de koper.

11. BUITENAANLEG

De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens aanduidingen op de plannen. De wegeniswerken (wegen + parking) zullen uitgevoerd worden in asfalt, klinkers en/of grasdallen en zullen een aangepaste onderfundering bekomen. De belijning van de parkingplaatsen zijn inbegrepen.



ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Het is de bouwheer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige “Beknopte beschrijving der diverse voorzieningen” of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve 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. De bouwheer kan geen enkele schadevergoeding verschuldigd zijn indien de uitvoering is geschied op een wijze die kwalitatief gelijkaardig of gelijkwaardig is aan de uitvoeringswijze die in de technische omschrijving is opgenomen.

werfbetreding - interventie van de koper.

De koper zal het recht niet hebben 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 eenvoudige 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 op riolering, gas, elektriciteit, enz. ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek “commodo et incommodo”, enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

Het is de koper van een unit ten strengste verboden andere aannemers en/of derden op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn unit voor de voorlopige aanvaarding ervan.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer of zonder zijn toelating, 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.

Wijzigingen door de koper zijn mogelijk. In dat geval zal de koper zorg dragen dat de noodzakelijke regelgeving wordt gerespecteerd wat onder meer kan omvatten: zorgen dat

- hiervoor een architect wordt aangesteld;
- hiervoor een veiligheidscoördinator wordt aangesteld;
- deze wijzigingen in regel zijn met de stedenbouwkundige voorschriften. Zo niet dient voor deze wijzigingen een vergunning bekomen te worden;
- deze wijzigingen in regel zijn met de heersende normen met betrekking tot isolatie (akoestisch en thermisch), brand,...;

Deze zaken vallen ten laste van de koper.



Ingeval de koper verzoekt om wijzigingen en/of meerwerken te laten uitvoeren t. o. v. de basisuitvoering zal hij hiertoe rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst kunnen afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties en termijnen wederzijds te bevestigen. Indien deze wijzigingen de oorzaak zijn van een verlenging van de in de compromis afgesproken uitvoeringstermijnen, kan dit geenszins verhaald worden op de bouwheer en wordt de in de compromis afgesproken termijn minstens verlengd met de uitvoeringstermijn nodig om de gevraagde wijzigingen te realiseren, waarbij eventueel meer verlenging mogelijk is omwille van de coördinatie.

De units zijn opgevat als stockage-ruimte, d.w.z. dat er verder geen enkele inrichting voorzien is, noch elektrische en/of mechanische uitrusting (bijv. pompen voor regenwaterrecuperatie), ook al wordt dit opgelegd door derde partijen zoals brandweer, stedenbouw of gemeente. In functie van de activiteit van de koper dient deze laatste zich te schikken naar de heersende normen.

De verkoopovereenkomst, de plannen en onderhavige "Samenvattende beschrijving der werken" 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 inbegrepen.

De plannen van de unit die aan de kopers 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 dan ook 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.

Brandvoorzieningsmaatregelen

De te nemen maatregelen en voorzieningen zoals vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning en welke integraal deel uitmaken van de constructie van het gebouw in de configuratie zoals het verkocht is (met name de rookkoepels ten behoeve van de rook- en warmte- afvoer, eventuele vluchtdeuren in de gevels en brandwanden) zijn inbegrepen in de verkoopovereenkomst. De overige brandvoorzorgsmaatregelen vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning (zoals een branddetectie-installatie, een actieve brandbeveiligingsinstallatie, brandhaspels, noodverlichting, ...) alsook specifiek door de brandweer opgelegde eisen in functie van de activiteit van de koper, zijn integraal ten laste van de betrokken koper.

Tevens dienen de kopers zich desgevallend zelf in regel te stellen inzake bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB. De meerkosten ontstaan uit de eventueel vereiste aanpassingen zal ten laste komen van de betrokken kopers.



werkwijze tot vastlegging van wijzigingen en keuze van de afwerking

De koper dient zich op basis van de plannen zoals die voor uitvoering van toepassing zijn (aanpassingen zijn, mits inachtneming van de hiertoe te volgen procedure, mogelijk na opmaken der “verkoopplannen”) te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen. De architect zal met de koper een overeenkomst dienen op te maken met als doel de wijzigingen in de privatieve delen van de koper te verwerken. Het ereloon voor het uitvoeren van de diverse aanpassingen zal rechtstreeks door de koper aan de architect dienen betaald te worden. De koper is derhalve verplicht binnen de 20 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer tot hem gericht in verband met het tot stand komen van het door hem aangekochte unit. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer inzake keuze van materialen, kleuren, enz....

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 voor de koper aan de aannemer te worden overgemaakt binnen de 20 dagen. Bij gebreken aan tijdig antwoord zullen de werken worden uitgevoerd conform de basisplannen

Alle kosten aan een eventuele laattijdige mededeling vanwege de kopers zijn ter zijner laste.

energieprestatie en binnenklimaat (epb)

De verkoper verbindt zich ertoe alle wettelijke zaken betreffende de EPB-regelgeving 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 indien nodig indient, 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-bouwheer.
- het wordt ondertekend door de verslaggever, de verkoper-bouwheer 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.