

Bedrijvenpark De Toekomst

Beerse * Toekomstlaan 7 A-J

KMO UNITS



LASTENBOEK

VRK Vastgoed

Steenweg op Zondereigen 25
2300 Turnhout
0475 66 15 14

info@VRKVastgoed.be
www.VRKVastgoed.be

INHOUDSOPGAVE

1	VOORBEREIDENDE WERKEN	3
2	STRUCTUUR	3
3	VLOEREN.....	4
4	WANDEN	5
5	DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKKING	5
6	BUITENSCHRIJNWERK	7
7	AFWERKING	8
8	ALLERLEI	8
9	BUITENAANLEG – TECHNISCHE INSTALLATIES	9
10	TECHNISCHE INSTALLATIES.....	10
11	TOTEM, BRIEVENBUSSEN EN SIGNALISATIE	11
12	ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	11

1 VOORBEREIDENDE WERKEN

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.

2. GRONDWERKEN

Over het ganse terrein worden de nodige afgravingen en aanvullingen gedaan om de gebouwen te realiseren. Het terrein wordt aangelegd met een steenslag pakket,

3. RIOLERING

Het buizenstelsel van de riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen of buizen uit PE of, voor grotere diameters, in beton gelegd in een bed van gestabiliseerd zand. M.b.t. waterrecuperatie zal elke unit voorzien zijn van een regenwater opslagtank.

De infiltratie van het regenwater zal gebeuren via een achterliggend parelmoer van poelen.

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 Stad / Gemeente.

5. ONDERZOEKSPUTTEN

Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal prefab toezichtspullen. 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 verkeersbelasting en de positie in de wegenis of groenzones.

6. WACHTLEIDINGEN VOOR NUTSVOORZIENINGEN

Per unit worden de diverse nutsleidingen (elektriciteit, water en telefoon/data) tot aan het technisch bord van de nutsleidingen binnen gebracht. Deze wachtleidingen komen binnen in de unit net achter de voorgevel van het gebouw zoals aangeduid op het verkoopplan. Voor de verdere werken met betrekking tot de nutsmaatschappijen verwijzen we naar hoofdstuk 8.

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.

8. REGENWATERRECUPERATIE

Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien conform de wetgeving (zie punt 10.4). De bepaalde punten waar hergebruik wordt voorzien wordt bepaald in functie van de ligging en de uitvoering.

2 STRUCTUUR

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 één functionele ruimte bekomen wordt (uitgezonderd eventuele units die worden samengevoegd in verkoop).

De afmetingen en dimensionering 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 15 kg/m² ophangen aan de draagconstructie (bv. voor het plaatsen van verlichtingsarmaturen, verwarmingselementen, ...). De bijkomende belasting is voorzien om zonnepanelen te plaatsen tot een maximale belasting van 15kg/m².

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 prefabbeton (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 STAALPROFIELEN

Alle staalprofielen zijn gewalste profielen of koudgevormde stukken. 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.

3 VLOEREN

1. VLOEREN LOODSEN

De vloeren van de loodsen zijn uitgevoerd in beton. De bedrijfsvloeren worden uitgevoerd cfr Technische Voorlichting 267 van het WTCB. De betonvloer zal beschikken over een vlakheid van 9mm op een rij van 2m. De functionaliteit van industriële ter plaatse gestorte betonvloeren primeert op het esthetische karakter. Het ontstaan van scheuren in de vloer is steeds mogelijk en kan doorgaans toegeschreven worden aan de (differentiële) krimp van het beton. Ook dient men ervan uit te gaan dat kleurverschillen in de betonvloer inherent zijn aan cementgebonden bedrijfsvloeren en dus onvermijdbaar zijn.

De kleur is cementgrijs. Het bovenzvlak vormt na verharding een slijtlaag die niet aangetast wordt door minerale oliën, benzine, stookolie (verkleuring kan wel optreden). De ingenieur stabiliteit bepaalt de dikte en wapening in functie van een gelijkmatig verdeelde belasting van 1.000kg/m².

Aan de poorten en loopdeuren worden ingewerkte hoekijzers voorzien.

Mogelijke beschadigingen worden bijgewerkt. Deze bijwerking kan visueel waarneembaar blijven.

Zo mogelijk wordt de betonplaat pas gestort na ondertekening van de verkoopovereenkomst.

2. TUSSENVLOEREN

In alle units zijn tussenvloeren en alle aanhorigheden optioneel te voorzien door de koper en zijn deze niet standaard voorzien in de standaardafwerking. De wijzigingen aan de inrichting kunnen enkel doorgevoerd worden voor zover deze het normale bouwproces niet verstoren.

4 WANDEN

1. PLINTEN

Over de volledige buitenomtrek van de loodsen wordt een geïsoleerde prefab plint 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 afgestroken (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. Mogelijke beschadigingen worden bijgewerkt. Deze bijwerking kan visueel waarneembaar blijven.

Afhankelijk van het type wand erboven zijn de plinten afgeschuind (bij sandwichpanelen), uitgespaard (bij bardagewand) of gewoon vlak (bij beton- of cellenbetonpanelen).

2. GEÏSOLEERDE BUITENWANDEN LOODSEN

De buitenwanden van de loodsen worden uitgevoerd in verticaal geplaatste sandwichpanelen of een bardagewand.

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 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.

Er kan steeds een klein kleurverschil optreden tussen de panelen onderling alsook tussen de panelen en de afwerkprofielen of tussen de afwerkprofielen onderling. Mogelijke beschadigingen worden bijgewerkt. Deze bijwerking kan visueel waarneembaar blijven.

Eventuele reclame op de gevel zal op kosten van en door de koper geplaatst worden na de voorlopige oplevering van het gebouw. De koper staat in voor eventuele toelatingsvoorwaarden en aanvragen hieromtrent. Reclameborden op de gevel mogen enkel boven de raam geplaatst worden met een max hoogte van 1m en de breedte van de raam.

3. SCHEIDINGSWANDEN - BINNENWANDEN

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

- Wanden in prefabbeton:
De scheidingswanden tussen de verschillende bedrijfsruimtes kunnen worden uitgevoerd in prefabbetonelementen. Ze zijn gemaakt uit lichtgewapend beton. De voegen tussen de panelen worden opgespoten met een elastische kit. De zijden zijn glad afgewerkt of afgestroken 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.

Mogelijke beschadigingen worden bijgewerkt. Deze bijwerking kan visueel waarneembaar blijven.

5 DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKKING

1. ALGEMEEN

Het dak wordt als volgt opgebouwd:

- Van spant tot spant worden in de loodsen zelfdragende, geprofileerde en voorgelakte stalen platen gemonteerd (steeldeck)

- Dakisolatie PIR of PUR of EPS, conform EPB-wetgeving
- Waterdichte dakbedekking, PVC of gelijkwaardig

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.

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). Deze mechanische bevestiging blijft zichtbaar langs de onderzijde.

3. DAKISOLATIE

De thermische dakisolatie van de loodsen zal uitgevoerd worden met platen in hard polyisocyanuraatschuim (of een gelijkaardig alternatief). Deze platen doven spontaan na verwijdering van de uitwendige warmtebron (Klasse A1).

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 en een gepaste bevestiging te voorzien.

4. DAKBEDEKKING

De dakbedekking zal worden uitgevoerd in een soepel waterdichtingsmembraan in PVC of gelijkwaardig.

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 spuwverspreiders en tapstukken
- De nodige regenwaterafvoeren aan de binnenkant van het gebouw. Deze worden met beugels bevestigd.

5. SPUWERS

Er worden voldoende dakspuwverspreiders voorzien (cfr technische voorlichting wtc-dossiers 2019/5.8) om het gevaar van wateraccumulatie op het dak bij een eventuele verstopping tegen te gaan. Deze dakspuwverspreiders zijn bovendakse openingen in de gevels. Zij zijn verspreid over het dakoppervlak. Indien er water komt uit de spuwverspreiders 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).

6. REGENWATERAFVOEREN

De regenwaterafvoeren worden in PVC, PE of uitgevoerd. Deze buizen worden aan de binnenzijde van het gebouw geplaatst en worden aangesloten aan een regenwaterput met overloop in de wadi's. De kopers dienen te allen tijde deze buizen te beschermen tegen beschadigingen. Deze buizen zijn niet geïsoleerd.

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 verkoper 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 of minder afvoeren bevatten dan andere units. Indien de inplanting van de regenwaterafvoeren voor de koper belangrijk is (bv. voor het inrichten van zijn unit) moet hij zelf het initiatief nemen om aan de verkoper een inplantingsplan te vragen.

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.

8. ROOKKOEPELS

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

9. DAKDOORVOER

Eventuele dakdoorvoeren worden geplaatst na voorlopige oplevering, deze zijn ten laste van de koper en zullen door de vereniging van mede-eigenaars gecoördineerd en geplaatst worden. De koper duidt in dit geval de positie van de dakdoorvoer in zijn unit zelf aan, de VME laat deze plaatsen door dezelfde dakwerker (voor de 10-jarige aansprakelijkheid) die het volledige dak heeft uitgevoerd, en bepaalt in overleg in welke fase deze aangewerkt wordt ivf de vooruitgang van de afwerking van de andere units.

Dakdoorvoeren met een diameter groter of gelijk aan 400mm dienen voorzien te worden van een raveling, deze is ook ten laste van de koper.

6 BUITENSCHRIJNWERK

De dagkanten van de binnenkant van het buitenschrijnwerk worden niet bekleed of afgewerkt.

1. SECTIONAALPOORT

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort, afmetingen 4m br x 5m h.

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.

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 deuvells wordt ingebetonneerd.

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. Binnenafwerking ten laste van koper.

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 minimaal $K=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Onder het eventueel buitenschrijnwerk op verdiepingshoogte is een aluminium raamdorpel voorzien (kleur te bepalen door de verkoper). Binnenafwerking ten laste van koper.

7 AFWERKING

1. BINNENWANDEN, PLAFONDS, SCHILDERWERKEN

Er zijn geen binnenafwerkingen voorzien in de units.

2. METSELWERKEN

Er zijn geen metselwerken voorzien binnen in de verschillende units.

3. VASTE UITRUSTINGEN

Alle vaste uitrustingen binnen de gebouwen zijn ten laste van de koper.

8 ALLERLEI

1. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper zal een veiligheidscoördinator aanstellen.

Op het einde van de werken maakt de veiligheidscoördinator een postinterventiedossier op. Na de casco-verkoop zal de veiligheidscoördinatie overgedragen worden aan de koper.

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

2. EPB-REGELGEVING

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

Ventilatievoeren en – afvoeren dienen via het dak te gebeuren.

3. NUTSVOORZIENINGEN

Worden door de VERKOPER voorzien:

- Het bouwen en inrichten van de algemene lokalen (voor brandweer). Het bouwen en inrichten van een distributiecabine, evenals het plaatsen van de leidingen tussen de algemene lokalen en de distributiecabine op het openbaar distributienet.

- De nutsmaatschappijen zullen hun hoofdleidingen op het terrein aanleggen, met erfdienstbaarheid op tracé van deze leidingen.. De tellers worden aangevraagd door de opdrachtgever en geplaatst door de desbetreffende nutsmaatschappijen in het tellerlokaal.

Worden door de VERKOPER gecoördineerd en zijn ten laste van de koper:

- **Stadswater**
 - Toevoer waterleiding (DN 20)
 - Levering en plaatsing teller
 - Aansluiting en waterkeuring (1 tap)
- **Elektriciteit**
 - Voedingskabel.
 - Teller 40 A-Tri (15 kW)
 - Levering, plaatsing en aansluiting teller
 - Keuring elektrisch bord (en werkstopcontacten)
- **Internet & Telefoon**
 - Aansluitings- en leveringskosten internet en telefoon
 - Telenet
 - Proximus - Fiber

De klant is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van een contract met de nutsmaatschappijen naar keuze. De bouwheer kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele nalatigheid van de klant, netbeheerder of de nutsmaatschappijen wat de definitieve toelevering zou kunnen vertragen.

Het leveringscontract voor elektriciteit zal aangevraagd worden door de verkoper en bij voorlopige oplevering kosteloos overgedragen aan de respectievelijke koper.

Alle kosten, zowel direct als indirect van werken die nodig zijn voor branddetectie en de realisatie van nutsvoorzieningen tot in de unit zijn ten laste van de koper, Hiervoor zal, buiten de koopsom, een forfait van **€10.000 excl btw per unit/aansluiting** voor de standaard voorziene aansluitingen door de verkoper aan de koper aangerekend worden, betaalbaar ten laatste bij voorlopige oplevering. In geval van gewenste zwaardere aansluiting, dient de koper zich voorafgaandelijk te informeren of er voldoende vermogen door de diverse maatschappijen kan geleverd worden en dit zijn steeds meerwerken.

OPGELET : De nutsleidingen voor water en elektra liggen van het technisch tot in elke unit in de achterste 3m van elke unit . Het is daarom ten strengste verboden hier de betonplaat weg te nemen en graafwerken en/of boorwerken uit te voeren die onder de vloerplaat reiken!

9 BUITENAANLEG - TECHNISCHE INSTALLATIES

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.

2. OMGEVINGSWERKEN

De wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd in asfalt: 2 lagen op wegeniskoffer, de parkeervakken in grijze betonklinkers op wegeniskoffer.

De greppels en borduren worden uitgevoerd in beton (prefab of ter plaatse gegoten).

De groenaanleg wordt voorzien conform de vergunning. De omgevingswerken kunnen uitgevoerd worden in verschillende fases en kunnen doorgaan na voorlopige oplevering in functie van de aanleg van de nutsleidingen. De unit zal wel toegankelijk zijn na de voorlopige oplevering.

3. BEPLANTINGEN EN BEZAAIINGEN

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

10 TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Branddetectie

De gebouwen worden opgericht met een brandklasse C (zie brandweerverslag bij vergunning) en zijn voorzien van een gemeenschappelijk brandmeldcentrale in het gemeenschappelijk technisch lokaal dat toegankelijk is voor de brandweer tijdens een eventuele interventie.

De VERKOPER voorziet in de units, conform de geldende regelgeving brandnorm, de volgende verplichtingen:

- Brandsysteem-netwerk met branddetectoren,
- 1 sirene,
- 1 waarschuwingsdrukknop,
- 1 I/O-module voor koppeling naar de gemeenschappelijke hoofd-brandcentrale inclusief geleverd en geplaatst met de nodige bekabeling,
- Automatische doormelding aan meldkamer kan aangesloten worden. Dit is ten laste van de koper,

Deze verplichtingen wordt door de VERKOPER gecoördineerd en zijn ten laste van de koper. Deze kostprijs zit vervat in de kost van de nutsvoorziening.

2. RWA (Rook en warmte afvoer) - lichtstraat

Alle units zijn voorzien van RWA in de lichtstraat.

3. Brandhaspel(s)

De koper is verplicht conform de normen en voorschriften een brandhaspel te voorzien en deze correct aan te sluiten op de waterleiding. Daarbij dient de koper er rekening mee te houden dat ten allen tijde elk punt van het gebouw door de haspel moet kunnen bereikt worden (enkel unit 9).

4. Regenwater

Regenwaterciternes worden voorzien à rato van 10.000 L apart per unit, inclusief aanzuigleiding en stroomkabel tussen citerne en unit.

Niet inbegrepen:

- elektrische installatie
- pompinstallatie
- overschakelingssysteem naar stadswater met buffervat conform voorschriften watermaatschappij

5. Elektrische installatie

Het leveren en plaatsen van een verdeelbord per unit ten behoeve van de elektrische voeding van de sectionaalpoort, het rookluik, noodverlichting met picto boven buitendeur, 2 werkstopcontacten, 2 extra automaten 2P 16A als reserve en keuring wordt door de VERKOPER voorzien en deze kostprijs zit vervat in de kost van de nutsvoorziening.

6. Sanitaire installatie

De afvoer voor zowel toilet als sanitair is voorzien. Er wordt geen sanitaire installaties of vloerafvoerputten in basis voorzien.

7. Verwarmingsinstallatie

Een verwarming in de units is in het kader van de EPB-regelgeving noodzakelijk. Aangezien de bestemming of activiteit en de verdere afwerking van de units op het moment van de aanbesteding nog niet door de verkoper gekend is, moet een specifieke verwarming door de koper worden voorzien in functie van zijn activiteit.

8. Buitenverlichting

Op de buitengevel van het gebouw wordt boven elke poort een algemene buitenverlichting geplaatst dewelke ook individueel te bedienen is. De algemene schakeling heeft voorrang op de individuele schakeling, Het verdeelbord en sturing worden ondergebracht in het lokaal gemeenschap. De sturing zal worden ingesteld in een avond- en nachtre regime. Het verbruik zal voor elke lamp per unit geregeld worden voor de eigen elektriciteitsmeter.

11 TOTEM, BRIEVENBUSSEN EN SIGNALISATIE

Reclametotem, signalisatie, brievenbussen, camerabewaking worden om reden van uniformiteit door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) gecoördineerd en zijn ten laste van de koper a rato van het aantal units. Alle modaliteiten hieromtrent zullen besproken worden in de VME.

12 ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. VOORWERP

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

2. ALGEMEEN

De verkoopovereenkomst, 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, 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.

3. WIJZIGINGEN

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.

2. Door de koper

De koper kan op basis van zijn/ haar individuele wensen wijzigingen laten uitvoeren ten opzichte van de voorziene basisuitvoering. De wijzigingen aan de inrichting kunnen enkel doorgevoerd worden voor zover deze het normale bouwproces niet verstoren.

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

De wijzigingen kunnen tot welbepaalde datum doorgegeven worden in functie van de vooruitgang van de bouw.

12.3.3 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 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 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 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.

12.3.4 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.

12.4 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,...

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 brandwanden.

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.

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 privaatieve 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.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 13/03/2023 en bevat 13 pagina's.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de verkoper,
VRK Vastgoed BV

Voor de koper (s),