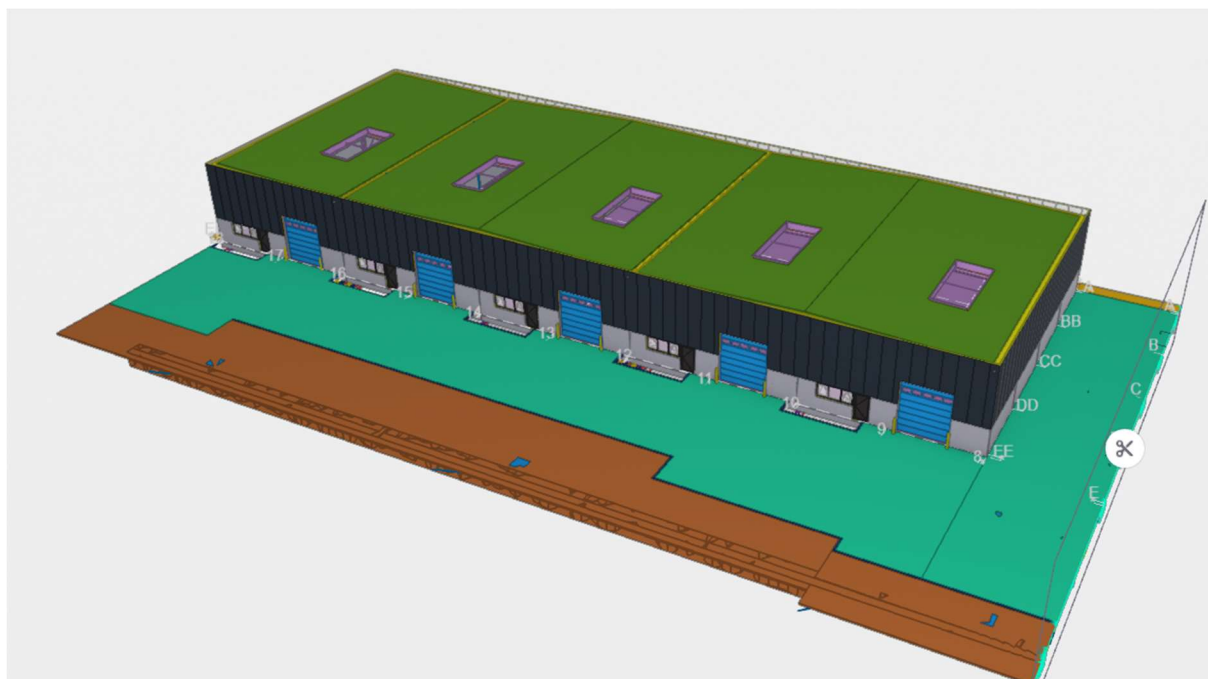


TECHNISCHE FICHE – INFORMATIEF

BEDRIJVENPARK EUPEN



1 ALGEMENE INFORMATIE

Deze brochure heeft tot doel de Koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden, de uitgevoerde werken en de keuze van de bouwmaterialen.

De aannemer heeft verklaard de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen naargelang hun toepassingsgebied aan de geschikte kwaliteitseisen met de nodige keuringslabel zoals CE/BENOR, ATG/ETA, BOSEC en CEBEC.

De brandklasse van de units is C.

2 LIGGING: HERBESTHALER STRASSE 154, 4700 EUPEN

Grond gelegen te Eupen, Herbesthalerstraat 154, volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger ten kadaster gekend sectie A nummer 9D P0000

3 ALGEMENE INFORMATIE KMO-UNITS

Het project bestaat uit 5 multifunctionele casco-bedrijvenunits, alsook een 9 autoparkeerplaatsen en 10 parkeerplaatsen voor bestelwagens.. De units zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen. Ze zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen.

De kopers zijn ertoe verplicht zich in regel te stellen met de geldende vergunningregelgeving, milieu- en exploitatienormen, alsook normering inzake brandveiligheid, hygiëne, toegankelijkheid, EPB,..... afhankelijk van de specifieke activiteiten.

Elke unit wordt casco aangeboden, als een water- en winddicht, niet verwarmd gebouw, conform het plan en tekeningen van de architect en het verkoop-lastenboek, en inclusief de mogelijke aansluitingen wat betreft de nutsvoorzieningen en de gemeenschappelijke brandbeveiliging.

4 BUITENWERKEN

4.1 GRONDWERKEN & FUNDERINGSWERKEN

Er werden op het terrein de nodige dieptesonderingen uitgevoerd om het draagvermogen van de ondergrond te bepalen. De funderingen werden uitgevoerd conform de voorschriften, gebaseerd op de resultaten van deze sondering.

De grond- en funderingswerken omvatten :

- Het opruimen en nivelleren van het terrein;
- Het nodige graafwerk voor het aanbrengen van de funderingen

Onder het gebouw :

- het aanbrengen van een laag steenpuin
- het afwerken met een nivelleringslaag van 5 cm. zand.

- Het uitvoeren van de nodige funderingen.

Het eventueel grondverzet wordt uitgevoerd conform de Wetgeving.

4.2 RIOLERINGSWERKEN

Het rioleringsstelsel is voorzien van een gescheiden afvoer voor hemel- en afvalwater en bestaat uit :

- De rioleringsbuizen met hulpstukken in PVC;
- De nodige controleputten met deksel voor zwaar verkeer.
- Alle stukken in PVC zijn BENOR gekeurd.

Het gemeenschappelijk hemelwaterstelsel bestaat uit :

- Ondergrondse en bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen met het nodige volume en de nodige oppervlakteconform de vergunning

Per unit wordt bovendien voorzien in :

- Een syfonput in PVC met verdiepte slibopvang;
- De afvoeren van een sanitair blok: 1 punt voor aansluiting WC en 1 punt voor aansluiting lavabo (exclusief de bovengrondse afvoerleidingen en de toestellen).

4.3 NUTSVOORZIENINGEN

De studie met betrekking tot de nutsleidingen (elektriciteit, water, data en telefonie) wordt door de respectievelijke nutsmaatschappijen uitgevoerd. Dit impliceert onder meer de oprichting van een hoog/middenspanningscabine en gemeenschappelijke meterlokalen.

De verkoper gaat m.b.t. de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefonie en kabel) een inspanningsverbintenis 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 en instructies opgelegd door de gemeente, de desbetreffende nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders. Bijgevolg kan in de loop van het bouwproces de aangenomen wijze waarop de nutsmaatschappijen hun hoofdleidingen op het terrein leggen, nog wijzigen in functie van bijkomende of gewijzigde eisen van de gemeente, de nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders.

Er zijn gemeenschappelijke tellerlokalen voorzien met inplanting volgens de plannen. Het tellerlokaal bestaat uit 2 aparte compartimenten, elk met een eigen toegangsdeur :

- Een compartiment voor elektriciteit, telefonie en internet;
- Een compartiment voor water.

Vanuit de tellerlokalen worden geadresseerde nutsleidingen tot in elke unit door getrokken :

- Water; Vb. 1" socarex
- Elektriciteit; Zie hieronder
- Wachtbuizen tot het netwerk van data en of telefonie of kabel tot in de unit afhankelijk van de voorschriften van de netbeheerder.
- Datakabel (type UTP) voor brandcentrale Vb: Cat 7

De voedingskabel tussen het tellerlokaal en iedere unit is gedimensioneerd voor een basisvermogen van 40 A – 3-fasig – 400V (= 27 kVA). De hoofdaarding is individueel per unit door de elektricien te voorzien. (wij voorzien daarvoor een opening in de vloer)

Het is aan de koper om vertrekkende van deze aansluitingen zijn eigen bovengrondse opbouw en installaties uit te bouwen. De koper zal bij de ingebruikname de nodige keuringen kunnen voorleggen.

Alle kosten, zowel direct als indirect van werken die nodig zijn voor de realisatie van nutsvoorzieningen tot in de units zijn ten laste van de koper, zo onder meer, doch niet beperkt tot, het plaatsen van meters, eventuele netuitbreiding, graafwerken, trekken van kabels en leidingen, enz. Bij de units aangesloten via het meterlokaal wordt de totale kostprijs van de realisatie van de nutsvoorzieningen gelijk verdeeld onder het aantal units voor de standaard aansluitingen. Hiervoor zal, buiten de koopsom, een provisie van 10.000,- € excl. BTW per unit/aansluiting voor de standaard voorziene aansluitingen door de verkoper aan de koper aangerekend worden, betaalbaar bij het verlijden van de notariële akte.

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.

De verkoper neemt geen verantwoordelijkheid voor de laattijdige inwerkingstelling door de koper van de aansluitingen.

De promotor zal zich schikken naar de voorschriften van de respectievelijke nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders, maar hij is echter niet verantwoordelijk voor de niet-tijdige uitvoering door maatschappijen en/of beheerders.

De koper heeft de vrije keuze van leveranciers van elektriciteit, water en communicatie. Hij sluit rechtstreeks zijn contracten af en zal instaan voor de kosten verbonden aan de inwerkingstelling.

5 TECHNISCHE INSTALLATIES

5.1 LOKALEN GEMEENSCHAP

Er worden lokalen ter beschikking gesteld van de gemeenschap van eigenaars. Volgende technische installaties worden hier samengebracht:

- meters en aansluitpunten voor alle units (water, elektriciteit)
- voeding pompen in pompputten (in voorkomend geval, zie artikel 3.3)
- herhaalbord brandcentrale

5.2 BUITENVERLICHTING

Op de buitengevel van het gebouw wordt boven iedere poort door de promotor een led floodlicht met sensor geplaatst dat aan te sluiten is op de individuele installatie van de units.

5.3 POMPEN

Mocht bij uitvoering van de werken blijken dat het noodzakelijk is pompputten te plaatsen om het afvalwater of hemelwater uit een bufferbekken tot bij de aansluiting op het openbaar stelsel te brengen, zullen de pompen gevoed worden vanuit het verdeelbord in het gemeenschappelijke lokaal. De promotor zal de eventuele pompputten voorzien, de installatie van de pompen zal eveneens deel uitmaken van een afrekening nadien waarvoor een provisie is aangelegd.

5.4 BRANDETECTIE & DOORMELDING

Promotor voorziet een algemene brandcentrale.

Per unit voorziet bouwheer, 1 detector, 1 drukknop en 1 binnensirene.

Het gebouw wordt opgericht met een brandklasse C volgens de geldende normen inzake brandveiligheid.

In het meterlokaal wordt een brandcentrale voorzien met vandaaruit een signaalkabel naar alle units. De koper is verplicht het automatisch detectiesysteem in eigen unit uit te breiden volgens de inrichting ervan (tussenvloeren, individuele lokalen, etc.) en aan te sluiten op deze aansluitdoos. De kosten voor deze inrichting worden eveneens geprovisioneerd met de 10.000,- € van hierboven.

De koper dient de installatie nadien eventueel aan te passen aan een gewijzigde binnen indeling.

Indien de koper in gebreke blijft de werken uit te voeren en bijgevolg een attest van branddetectie voor te leggen, zal de koper automatisch, zonder formele ingebrekestelling van de verkoper, aansprakelijk zijn voor alle verliezen en beschadigingen die de verkoper en andere partijen (verkoper, mede-eigenaars, huurders van andere delen van het gebouw, andere derden) lijden, ten gevolge van een brand of eender welk schadegeval of incident dat zich voordoet in de door hem aangekochte units of ruimtes en waarbij schade berokkend wordt aan andere partijen.

De koper vrijwaart ook de verkoper voor alle kosten die hij zou moeten maken (onder andere maar zonder beperkend te zijn erelonen van advocaten en experts) en voor alle vergoedingen waarvoor de verkoper zou gevraagd worden tussen te komen, in geval van aanspraken van andere partijen die schade zou hebben geleden door het betrokken incident/schadegeval.

Nota : de detectoren reageren optisch op rook. Indien de activiteiten van de koper rook produceren moet er een ander type detector geplaatst worden. Ingeval van een meerkost voor een ander type detector zal die ten laste van de koper zijn.

5.5 BRANDHASPELS

In elke unit is – geheel volgens de geldende normen inzake brandveiligheid – een brandhaspel te voorzien. Bij wijzigingen aan de inrichting van de unit dient de koper er rekening mee te houden dat te allen tijde elk punt van de unit door de haspel moet kunnen bereikt worden. Dit kan betekenen dat bij herinrichting de haspel verplaatst dient te worden. Dit gebeurt door en ten laste van de koper.

Bij eventuele herinrichting dient de koper deze brandhaspel correct aan te sluiten op de waterleiding conform de normen en voorschriften.

5.6 ELEKTRICITEIT BASIS-BINNENINSTALLATIE, VOORZIEN DOOR VERKOPER

De gebouwen worden opgetrokken in de veronderstelling dat deze brandklasse C zijn.

Er is, in de tellerlokalen, een plaats voorzien voor de installaties van de brandweer.

Elke unit heeft een de nodige detectoren, een rookluik met een oppervlakte van 2% aanstuurt en indien door de brandweer vereist een drukknop, sirene en of knipperlicht. Deze basisuitrusting wordt afgeleverd. De kosten voor deze installatie worden nadien verrekend met de verschillende kopers.

De **koper** zal de volgende zaken voorzien:

- De handblustoestel(len);
- De brandhaspel(s) op de muur t.h.v. de uitgang(en);
- De noodverlichting en de vereiste pictogrammen.
- Specifieke installaties in het kader van zijn uitbating.

5.7 BUITENAANLEG & GROENZONES

De wegenis wordt voorzien in klinkerverharding met de inplanting volgens het omgevingsplan, met volgende opbouw :

- Als onderbouw : fundering – grind met de nodige fijnnivellatie;
- Het leveren en plaatsen van klinkers

De klinkers worden afgeboord met boordstenen.

De groenzones worden aangelegd met streekeigen beplanting. Het onderhoud na oplevering is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

6 GEBOUW

6.1 DRAAGSTRUCTUUR

De draagstructuur bestaat uit een metalen skelet opgebouwd uit portiek-spanten, staanders en liggers, voorzien van de nodige windverbanden, kokers, opstanden op pijlers, koepelopstanden, knies, kop- en voetplaten.

Alle geverfde delen werden na zandstralen voorzien van een lasprimer en afgewerkt met een donkergrijze verflaag (RAL 7016) op basis van zinkfosfaat. Alle elementen zijn van het type II en vereisen aldus geen R waarde.

6.2 BUITENWANDEN

De buitengevels worden voorzien volgens de gevelplannen. Deze zijn gedeeltelijk in betonsandwich en gedeeltelijk in metaalsandwich.

- Betonsandwich 25 cm dik met hoogte volgens gevelplan;
- Aanzet op een diepte van – 30 cm ;
- De isolatiewaarde van de betonplinten conform EPB verslag
- De betonplinten worden voor de pijlers geplaatst en voorzien van de nodige openingen conform het gevelplan.
- De voegen tussen de betonplinten worden opgevuld met een weersbestendige elastische kit.

De metaalsandwichpanelen zelf bestaan uit :

- Een metalen buitenplaat met een coating in poly-urethaan (PUR) met een dikte van 60 micron en met microrib profiel. De coating kleur wordt op basis van de gevelplannen. (RAL 9007)
- Een kern bestaande uit isolatie, type poly-isocyanuraat (PIR);
- Een metalen binnenplaat met een witte coating met dikte 12 micron en met gelinieerd profiel;

- De isolatiewaarde conform EPB verslag
- De panelen worden voor de pijlers geplaatst en voorzien van de nodige openingen conform het gevelplan.

De kopgevels van de unitis gelegen aan de straat worden bekleed met lamellenstructuur houtlook.

6.3 BINNENWANDEN

De binnenwanden worden voorzien volgens de grondplannen.

De binnenwanden opgebouwd uit volle beton panelen met een dikte van 14 cm.

6.4 VLOER

De gepolierde betonvloer is opgebouwd uit :

- Een plasticfolie met een dikte van 0,10 mm;
- Grijs beton C30/37 met een gemiddelde dikte van 15 cm;
- Voldoende wapening voor het bekomen van het draagvermogen.

De kleur is grijs. Kleurverschillen en haarscheuren zijn mogelijk binnen de toleranties van 'TV 267' van het WTCB. De draagkracht bedraagt 3 ton per m² of puntlasten 2 ton (tussenafstand 1.2 m).

Ter hoogte van de poort- en deuropeningen worden L-profielen aangebracht in gegalvaniseerd ijzer.

De vloer wordt na het gieten geëgaliseerd en gepolierd en heeft een vlakheidsklasse IV.

Na het gieten van de vloer wordt deze volgens de regels van de kunst in vakken gezaagd (krimpvoegen) om latere uitzetting mogelijk te maken en om krimp-scheuren tot een minimum te beperken. Deze voegen blijven open. De afwerking, vlakheid, toleranties en uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het WTCB TV 204. De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen.

6.5 DAK

De dakbedekking bestaat uit een draagstructuur in steeldeck, type profiel '106/250/750', met een dikte van 0.75 mm. De dakafdichting heeft brandklasse Broof(t1).

Op het steeldeck wordt de isolatie mechanisch bevestigd met thermisch onderbroken schroeven. De isolatie is conform het EPB verslag.

De dakafdichting op de isolatie is opgebouwd uit PVC

De dakbedekking wordt afgewerkt :

- Met spuwers, tapstukken en een uitbekleding aan de opkanten;
- Een aluminium dakrand of dakkap rondom het gebouw in hetzelfde materiaal en kleur als de sandwichpanelen op de buitenmuur;
- De nodige hemelwaterafvoeren in PVC worden aan de binnenkant van het gebouw met beugels op de pijlers bevestigd.

In het dak worden de lichtstraten voorzien volgens de dakplannen. Deze lichtstraten bestaan uit :

- Voorgebogen aluminium profielen in natuurkleur;
- Opale beglazing in 2 maal 4-wandige polycarbonaat, UV-protected;
- De kopeinden worden met hetzelfde polycarbonaat afgedicht;
- Een afwerking met PVC tegen de opkanten;
- Isolatie-drie hoeken rondom;

In het dak worden rookluiken voorzien à rato 2% van de oppervlakte. Deze rookluiken zijn transparant.

De structuur is berekend voor zonnepanelen 15 kg/m².

7 POORTEN & DEUREN

7.1 SECTIONALE POORTEN

De sectionale poorten zijn 4,00 m breed op 4,25 m hoog. Ze zijn geïsoleerd met polyurethaan-kern (PUR 4 cm). Ze zijn voorzien van een motor die door de koper dient aangesloten te worden.

7.2 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien volgens de plannen, met volgende kenmerken :

- Thermisch onderbroken aluminiumprofielen;
- Dubbel klaar glas
- Gelaagdheid volgens de normering van kracht bij vergunningsaanvraag.
- Inkomdeuren beglaasd en worden in een aluminium kader geplaatst.
- De toegangsdeuren in de gevels zijn 1,10 m. breed op 2,15 m. hoog en met een nuttige opening van minstens 80 cm breedte.
- Elke deur heeft een 3-puntssluiting en een paniekkruk aan de binnenkant zonder pomp.

- Elke deur is voorzien van een stormketting
- In iedere unit is eveneens een raam voorzien van 2.70 b x 1.15 m h met één draaikopdeel.
- Alle schrijnwerk is voorzien van een beton of aluminium dorpel aan de buitenzijde.
- Het opspuiten en afkitten van het schrijnwerk aan de buitenzijde is inbegrepen.

8 SLOTBEPALINGEN

- Om veiligheidsredenen kan het bezoek aan de werf door klanten alleen doorgaan na goedkeuring en onder begeleiding van de hoofdaannemer of promotor.
- De klant verleent zijn medewerking voor het vervullen van de nodige formaliteiten.
- De oplevering gebeurt in aanwezigheid van de klant en wordt geformaliseerd in een door de beide partijen ondertekend document en gebeurt eenmalig.
- De klant zelf mag geen werken uitvoeren of laten uitvoeren op de werf, tot aan de oplevering.
- Werken uitvoeren, laten uitvoeren en/of een (gedeeltelijke) ingebruikname van de unit door de klant, gelden als een oplevering zonder opmerkingen.
- Gewenste wijzigingen aan de uitvoering en/of meer/min-werken zijn mogelijk, deze moeten echter altijd beschreven worden in een door beide partijen getekende overeenkomst die de gewijzigde werken en kosten omschrijven.
- Dit lastenboek en het technisch uitvoeringsplan vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheden, dan heeft het technisch uitvoeringsplan voorrang.
- De klant verwerft de toegang en het gebruik van zijn unit na betaling van de saldo factuur en na de oplevering van de werken

Einde van het document.