**VERKOOPSLASTENBOEK**

**KMO-UNITS**

**Project: DENTERGEM-Oeselgem ’t ISOPARK**

KMO-units

BLOK A:

Unit 14 – Unlt 15 – Unlt 16 – Unit 17 – Unit 18 – Unit 19 – Unit 20 – Unit 21 – Unit 22 & Unit 23.

BLOK B:

Unit 7 – Unlt 8 – Unlt 9 – Unit 10 – Unit 11 – Unit 12 & Unit 13

BLOK C.

Unit 1 – Unit 2 – Unit 3 – Unit 4 – Unit 5 & Unit 6

*Promotor & ontwikkeling.*

**SOWI INVEST B.V.B.A. — Oosthoekstraat 32, 8720 Dentergem**

*Architectuur.*

**CALLEWAERT-CREUPELANT B.V.B.A. — Goethalslaan 2, 8501 Waregem**

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

**SLOOPWERKEN & BOUWRIJP MAKEN TERREIN**

° De voorafgaandelijke sloopwerken zijn ten laste van de bouwpromotor.

° Het terrein wordt voor de eigenlijke montagewerken bouwrijp gemaakt (uitbraak vanondergrondse insluitsels, afgraving, nivelleringswerken, ...).

**WEGENIS & UITRUSTING WEGENIS**

**°** De aanleg van de wegenis is ten laste van de bouwpromotor. De wegenis blijft na oplevering eigendom van de bouwpromotor (tot nader order).

**°** De groenaanleg is privatief en wordt aangeplant door de bouwpromoter. Na overdracht van de KMO-units is het onderhoud ten laste van de koper, en te onderhouden volgens nader te bepalen voorschriften via een parkmanagment, teneinde een uniformiteit te bekomen/behouden in de volledige KMO-site.

**°** De wegen worden volledig uitgerust met alle openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, drinkwater, telefonie, TV-distributie (coax), straatverlichting).

**°** Er wordt een gemeenschappelijke buffer- en infiltratievoorziening aangelegd voor de totale projectsite voor het gedeelte wegenis. Het onderhoud ervan wordt geregeld via het parkmanagement, en is ten laste van de bouwpromoter (tot nader order).

**°** Voor het gedeelte KMO-units wordt individueel per unit een infiltratie- en regenwatervoorziening voorzien (met uitzondering voor de units 9 & 12 (kleiner dan 250 m2))

**ALGEMEENHEDEN**

**°** De gebouwen worden casco verkocht.

**°** De gebouwen is onderworpen aan de EPB-reglementering voor verwarmde gebouwen. De loodsen worden dus geacht te zijn verwarmd.

**°** De loodsen behoren tot klasse C (basisnorm brandpreventie industriële gebouwen (bijlage 6)

**°** De 10-jarige waarborg conform art. 1792 van het Burgerlijk Wetboek vangt aan bij de voorlopige oplevering.

**°** De bouwplannen kunnen op maat van de klant nog gewijzigd worden in samenspraak met de bouwpromotor en architect, zolang dit technisch nog mogelijk is. Eventuele meerwerken zullen verrekend worden, mits voorafgaandelijke staving met een verrekeningsvoorstel, opgemaakt door de promotor. lngrijpende wijzigingen kunnen impliceren dat er een nieuwe omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden. De kosten hieraan verbonden zijn eveneens ten laste van de koper.

**°** De voorlopige aansluitingen in bouwfase en het verbruik van water en elektriciteit tijdens de bouwfase is ten laste van de bouwpromotor.

**GRONDWERKEN**

**°** Na de afbraakwerken wordt het bouwterrein genivelleerd en bouwrijp klaar gelegd.

**°** Het terrein wordt voorzien van een steenslagfundering die toelaat de montagewerkzaamheden uit te voeren.

**°** Volgende grondwerken zijn inbegrepen : uitgravingen voor funderingen, rioleringselementen en putten, evenals de wederaanvulingswerken.

**°** Alle overtollige grond wordt van de bouwplaats verwijderd.

**FUNDERINGSWERKEN VERHARDINGEN EN GEBOUW**

**°** De funderingssystemen voor wegenis en het gebouw worden bepaald in functie van de resultaten van het voorafgaandelijk geotechnisch onderzoek.

**°** De funderingen voor het gebouw worden uitgevoerd op vorstvrije diepte en voldoende draagkrachtige grond.

**RIOLERINGSWERKEN**

**°** Het gebouw wordt aangesloten op het openbaar riolenstelsel.

**°** Het stelsel wordt gesplitst uitgevoerd, een buizenstelsel voor regenwater (RWA), en een buizenstelsel voor afvalwaters (DWA).

**°** De units worden elk afzonderlijk voorzien van een betonnen regenwaterput met inhoud varierend afhankelijk van de oppervlakte van het dakoppervlakte, met een PE-aanzuigleiding tot binnen in het gebouw,

**°** De buizen worden uitgevoerd in dikwandig PVC (SN4-reeks ), BENOR-gekeurd en geplaatst op een gestabiliseerde fundering.

° De toezichtsputten worden geprefabriceerd (beton of kunststof). Ze worden geplaatst op een fundering en voorzien van een gietijzeren deksel met een draagvermogen aangepast aan de verwachte vloerbelasting/positie in wegenis, groenzone, ... .

° De gebouwen worden voorzien van alle nodige afvoerpunten in functie van de voorziene bestemming in de ruimtes. In de loodsen worden er 2 afvoerpunten op het DWA-stelsel voorzien.

° Het project wordt afgestemd op de gewestelijke en provinciale hemelwatertoetsregelgeving. Het project wordt niet aangesloten op een gemeenschappelijke buffer- of infiltratievoorziening. Elke unit heeft zijn eigen buffer-of infiltratievoorziening.

**STRUCTUUR, WANDPANELEN, GEWELVEN & DAKVLOER**

**°** Alle structurele elementen, compartimenteringswanden,... voldoen aan het brandweerverslag en worden desgevallend specifiek behandeld.

**°** Het gebouw wordt opgetrokken met een staal- en/of betonstructuur (spanten en kolommen).

**°** De nodige verstevigingen, windverbanden, kop-/voetplaten zijn mee voorzien.

**°** De structuur wordt voorafgaandelijk berekend door de uitvoerende aannemer volgens de geldende Eurocodes.

**°** Minimale vrije hoogte loods - 5,94 meter. Er zijn enkele units (unit 1, 2 & 10) hebben een schuine dakhelling kant van de woonzone (in overeenstemming met het RUP).

**°** lngeval van een staalstructuur wordt ze (zwart) gelakt. Eventuele buitenstructuren worden warm gegalvaniseerd.

**°** Tussenvloeren voor eventuele opslag en kantoorfuncties worden niet voorzien.

**°** De buitenwanden van de loods worden uitgevoerd in geprefabriceerde sandwichpanelen dikte min. 25 cm (buitenblad glad grijs beton 6 cm • PIR-isolatie 8 cm + binnenblad afgestreken grijs beton 11 cm). De wandpanelen zijn voorzien van de nodige netbewapening en verankeringen.

**°** De binnenwanden van de loods worden uitgevoerd in massieve, grijze betonpanelen, één zijde glad, één zijde afgestreken.

**°** De voegen tussen de panelen onderling worden standaard opgekit aan de buitenzijde.

**°** Compartimentswanden worden brandwerend opgekit.

**°** De dakvloer wordt gevormd door geprofileerde gegalvaniseerde staalplaten, dikte o,88 mm, profiel volgens de overspanning en dakbelasting.

**°** Extra belasting op dakvloer : 15 kg/m2 voor technieken + 15 kg/m2 voor zonnepanelen.

**METSELWERK**

**°** Er zijn geen binnenmetselwerk in de loods voorzien.

**DAKDICHTING**

1. Dampscherm:

° Dampscherp V1 boven loods (PE-folie).

2. Dakisolatie:

 ° Eén laag 14 cm EPS 150 SE KPA drukbelasting op het gedeelte loods.

3. Dakdichting:

 ° Eénlaags PVC-dichtingsmembraan dikte 1,5 mm, homogeen.

 ° Dakrandprofielen: meerledig gemoffeld aluminium

4. Regenwaterafvoer:

 ° Regenwaterafleiders in opbouw in de loods, in PVC, ronde doorsnede.

5. Daklicht:

° De loods wordt voorzien van één lichtstraatopening.

° Gegalvaniseerde en geisoleerde dakopstand.

° Natuur aluminium profielen, voorgebogen; vulpanelen in polycarbonaat, opaal.

° De loodsen worden uitgerust met een RWA-systeem (rook/warmteafvoer). De lichtstraten in deze units worden voorzien van een opengaand deel a rato van 2% van het dakoppervlak. De bediening wordt gestuurd vanuit een brandweerlokaal.

**BUITENSCHRIJNWER**

1. Aluminium buitenschrijnwerk:

° Uitgevoerd in gemoffelde thermische aluminiumprofielen

° Dubbele beglazing met een Ug-waarde van max. 1,oo W/m2.K

° Standaard toebehoren: kruk, scharnieren, deurpomp, aludorpel

° Optioneel kan er gekozen worden voor windvaste buitenzonwering

° Inkomdeur kantoorgedeelte op stenen dorpel

° Vlucht/dienstdeuren loods op metalen ingebouwd niveauverschil in betonvloer

° binnenzijde thermisch opgeschuimd

° buitenzijde: soepele kitvoeg

° binnenafwerking: ten laste van de koper

2. Industriele sectionaalpoort:

° Uitgevoerd in aluminium of stalen sandwichpanelen, afpewerkt met polyestercoating

° Geautomatiseerd met motor, bedieninpskast op-stop-neer en een sleutelcontact op de gevel

° Onderloop, veerbreuk- en kabelbreukbeveiliging

° Normaal/verticaal beslag

° Optioneel kunnen de poorten uitperust worden met zender/ontvanger

° De kleinere loodsen, waar peen aparte deur in de gevel is voorzien, worden voorzien van een loopdeur in het poortvlak

**BETONVLOER**

Vloer loods:

° Dikte 15 cm — vlakheidsklasse 3

° Glad gepolijst met kwarts slijtlaag - gezaagde uitvoering

° Vezelgewapend — berekening door de stabiliteitsingenieur

° Draagkracht : gelijkmatig verdeelde belasting van 3000 kg/m2

° Curing compound om versnelde droging tegen te gaan

° Randisolatie en eindprofielen (b.v. aan poort, onder deur)

Buitenvloer koer:

 Asfalt : 6 cm onderlaag en 4 cm toplaag

° Afwaterend aan 2 cm/m

° Randisolatie en eindprofielen tb.v. vrije uiteinden die overrijdbaar zi n)

Druklagen gewelven loods toptioneelJ:

° Dikte 8 cm

° Glad gepolijst — gezaagde uitvoering

° Standaard netbewapening

**AANSLUITINGEN OP NUTSVOORZIENINGEN**

**°** De bouwpromotor voorziet per unit, of samengevoegd geheel van units, één aansluiting op volgende netten. gas (lage druk G10), water, elektriciteit (3- fasig 400V — loods op 4oA) en telefoon/internet en TV-distributie.

**°** De aansluitingen worden tot binnen in de unit gebracht, volgens de voorschriften van de netbeheerder. De tellers worden geplaatst in de unit zelf of in een gemeenschappelijk tellerlokaal, naargelang de voorschriften van de lokale netbeheerders.

**°** De verdeelleidingen allerhande achter de tellers, zijn ten laste van de koper.

**°** Keuringen van technische binneninstallaties zijn ten laste van de koper.

**°** De koper vraagt het openzetten van de tellers aan.

**°** De realisatie van de aansluiting op de nutsvoorzieningen is een middelenverbintenis. De ontwikkelaar zal hiervoor de nodige coordinatietaken uitvoeren, maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de niet of niet-tijdige uitvoering door de nutsmaatschappi en zelf.

**°** De aansluitingskosten op een teller zijn ten laste van de koper.

**°** De koper sluit zelf een leveringscontract af met een leverancier. Hit houdt hierbij rekening met eventuele verkoopsvoorwaarden inzake de aankoop van groene energie.

**°** Het is mogelijk dat er tijdens het lopende bouwproces nieuwe of bijkomende instructies opgelegd worden door de gemeente of de netbeheerders, die betrekking hebben op het aanleggen van de hoofdleidingen, ln geval er hierdoor bijkomende werken nodige zijn, direct of indirect, om de nutsvoorzieningen te kunnen aansluiten, dan zullen zij doorgerekend worden aan de koper in verhouding tot de quotiteiten.

**EPB-BEREKENING**

**°** Vooraleer de werken aan te vatten wordt een EPB-voorstudie opgemaakt. Deze voorstudie bevat conclusies en richtlijnen voor uitvoering van de bouwwerken die uitgevoerd worden onder de zorgen van de bouwpromotor, maar tevens voor de werken die uitgevoerd zullen worden na de casco-oplevering. Dit voorverslag zal overgemaakt worden aan de koper.

° De gebouwdelen die door de ontwikkelaar gebouwd worden, zullen voldoen aan de richtlijnen uit het voorverslag. Aldus kan de koper de geeiste K- en E-peilen behalen, mits ook hij dezelfde richtlijnen volgt in de verdere uitrusting en afwerking van het gebouw.

**BUITENAANLEG**

**°** De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens de ontwerpplannen. Niettemin behoudt de bouwpromotor het recht om wijzigingen aan te brengen in de materiaalkeuze en plannen.

**°** Wegenis voor zwaar verkeer: Asfalt

**°** parking voor lichte voertuigen en personenverkeer : waterdoorlatend klinkers opgevoegd met wit zand

**°** Groenzones worden afgewerkt met een laag zuivere teelaarde dikte 20 cm.

**°** Private beplantingen wordt uitgevoerd door de bouwpromotor, maar het onderhoud nadien is ten laste van de koper.

° Er zijn geen terreinafsluitingen voorzien.