



Technische omschrijving & Afbouwreglement

Commerciële ruimten:

Bouwdeel B en C: Horeca & Winkels

Datum: 9 februari 2012
Versie: 1.0

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	1
02	ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	2
02.1	Projectomschrijving	2
02.2	Functies commerciële plint	2
02.3	Algemene voorzieningen	3
02.4	Projectinformatie van organisatorische aard	3
03	TECHNISCHE PROJECTINFORMATIE	5
03.1	Algemeen	5
03.2	Bezettingsgraadklasse	5
03.3	Fundering, skelet, stramienmaten	6
03.4	Vloeren	6
03.5	Plafonds en vrije hoogtes	6
03.6	Wanden	7
03.7	Buitengevel en winkelpui	7
03.8	Meterkast	7
03.9	Aansluiting water	7
03.10	Aansluiting elektra	8
03.11	aansluiting stadsverwarming	8
03.12	Aansluiting telefonie	8
03.13	Aansluiting gas	8
03.14	aansluiting riolering	8
03.15	Brandveiligheid	9
03.16	Ventilatie en koeling	9
04	AFBOUWINFORMATIE	11
04.1	Algemeen	11
04.2	Goedkeuringen - vergunningen	11
04.3	Goedkeuringen – verhuurder	12
04.4	Informatie verstrekking aan verhuurder	12
04.5	Oplevering gehuurde	12
04.6	Start bouwactiviteiten t.b.v. inrichtingspakket	13
04.7	Opening gehuurde ruimte	14
04.8	Ontwerp & uitvoering gehuurde vestiging	14
04.9	Verzekering: afbouwwerkzaamheden en constructies	14
04.10	Aansprakelijkheid	14
04.11	Energieverbruik & materieel tijdens bouwactiviteiten	15
04.12	Afvoer bouwafval	15
04.13	Doorvoeren – springen vloeren & daken	15

04.14	Vloeren	15
04.15	Plafonds	16
04.16	Wanden	16
04.17	Gevelpuien: etalages – reclame – uitstallingen - luifels	17
04.18	Aansluitingen water, elektra, stadsverwarming	17
04.19	Aansluiting telefonie	17
04.20	Aansluiting gas	18
04.21	Vetvangputten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
04.22	Ventilatie & koeling	18
04.23	Isolatiewaarden t.b.v. ontwerp installaties	19
04.24	Overige regels met betrekking tot de uitvoering	19



01 INLEIDING

De Reeshof is een uitbreidingswijk van de gemeente Tilburg ten westen van de stad ontstaan in de jaren '90 van de vorige eeuw en nog altijd in ontwikkeling. Op de kruising van de spoorlijn Tilburg – Breda en de Reeshofweg wordt project Forum gerealiseerd. Een multifunctioneel complex, met appartementen, bijbehorende stallingsgarage en commerciële ruimten dat een nieuw hart in de wijk zal gaan vormen.

De commerciële ruimten van het project Forum zijn bestemd voor de verhuur c.q. verkoop en worden casco opgeleverd. Dit betekent dat de huurders / kopers hun gehuurde ruimte zelf dienen te voorzien van een inrichtingspakket en de gehuurde / gekochte ruimte dus dienen af te bouwen.

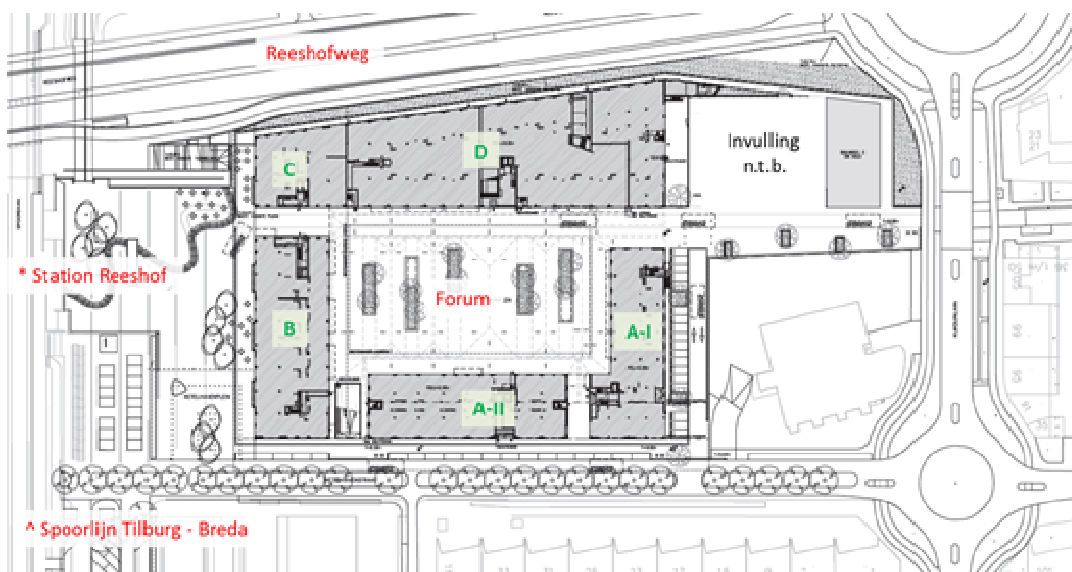
Dit document geeft de technische projectinformatie wat de casco oplevering van de commerciële ruimten inhoudt en de richtlijnen die de huurder / koper in acht dient te nemen bij de voorbereiding van de afbouw en de daadwerkelijke afbouwactiviteiten (inrichting en installaties) van de door haar gehuurde / gekochte commerciële ruimte(s).

In geval van verkoop moet in dit document voor 'huurder(s)' worden gelezen 'koper(s)', voor 'verhuurder' 'verkoper', voor 'verkochte', voor 'gehuurde' 'gekochte' en voor 'huurovereenkomst' 'koop- / koopaannemingsovereenkomst'.

02 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

02.1 PROJECTOMSCHRIJVING

Stadsplein Forum is gelegen tussen de spoorlijn Tilburg–Breda, de Reeshofweg, de Kijkduinlaan, de Ketelhavenstraat en het Ketelhavenplein in Tilburg.



Situatie project Forum

Project Forum bestaat uit 5 bouwdelen (A-I, A-II, B, C, D) gelegen rondom een openbaar binnenplein. De begane grond wordt uitgevoerd als commerciële plint, waarboven appartementen (deels koop, deels huur en deels zorgwoningen) gerealiseerd zullen worden.

Bouwdeel A-I kan in een later stadium of mogelijk niet gerealiseerd worden. Daarnaast is aan de noordzijde voor ontwikkeling in de toekomst bouwdeel E gepland.

02.2 FUNCTIES COMMERCIËLE PLINT

Vanuit de plantontwikkeling hebben de in de bouwdelen opgenomen commerciële plinten in eerste instantie de volgende functies toebedeeld gekregen:

- Bouwdeel B en C : Horeca, winkels en dienstverlening;
- Bouwdeel D : Zorgfuncties en een kinderdagverblijf;
- Bouwdeel A-I, A-II : Winkels en dienstverlening.

Afhankelijk van de verhuur is het mogelijk dat er t.a.v. de functie / bestemming van de ruimten een andere invulling gegeven wordt.



02.3 ALGEMENE VOORZIENINGEN

Parkeren

Onder het plein is een ondergrondse stallingsgarage voorzien bestemd voor bewoners van de appartementen en voor de huurders van de commerciële ruimten. De stallingsgarage is niet publiek toegankelijk dus ook niet voor bezoekers van de appartementen en commerciële ruimten.

Voor bezoekers is rondom het complex voorzien in openbaar parkeren op maaiveldniveau, d.m.v. parkeerstroken langs de straat en de parkeerplaats naast het station.

Voor de huurders van de commerciële ruimten geldt dat per 125m² gehuurde of gekochte BVO of een deel ervan 1 parkeerplaats dient te worden afgenomen. Daarnaast zijn voor de huurders van de commerciële ruimten beperkt extra parkeerplaatsen te huur / te koop.

Fietsenstalling

Het stallen van fietsen personeel dient in het gehuurde plaats te vinden. Het stallen van fietsen bezoekers vindt plaats in het openbaar gebied.

Vuilafvoer

De opslag van afval dient binnen de eigen gehuurde commerciële ruimte plaats te vinden. Tevens dient de huurder zelf zorg te dragen voor de afvoer van het vuil uit de gehuurde ruimte.

02.4 PROJECTINFORMATIE VAN ORGANISATORISCHE AARD

Bevoorrading

Bevoorrading van de commerciële ruimten vindt plaats via de Ketelhavenstraat, Ketelhavenplein bij het station naast bouwdeel B en via de openbare weg aan de noordzijde van bouwdeel A-I.

De definitieve route t.a.v. bevoorrading is afhankelijk van het definitief ontwerp van de openbare ruimte dat door de gemeente wordt uitgewerkt en gerealiseerd.

Goederen dienen onmiddellijk na aankomst naar de gehuurde ruimte afgevoerd te worden.

Er mogen geen goederen (tijdelijk) opgeslagen worden buiten het gehuurde.

Voorzieningenstrook rondom gebouw

Rondom de buitengevels van het gebouw is een voorzieningenstrook opgenomen waarin in sommige delen ondergrondse infrastructuur is voorzien. Deze voorzieningenstrook behoort tot het complex en dient te allen tijde door derden bereikbaar te zijn voor onderhoudswerkzaamheden aan de ondergrondse infrastructuur en gevel van het complex. De huurder dient zelf (en voor eigen rekening) zorg te dragen voor het schoonhouden van deze strook.

Vanaf de buitenzijde van de voorzieningenstrook gaat het buitengebied over in het openbaar gebied, net zoals het binnenplein dat ook openbaar gebied is. Het openbaar gebied zal door de gemeente worden schoongehouden.



Servicekosten

Verhuurder zal zorgdragen voor het schoonmaken en onderhouden van de algemene ruimten zoals b.v. de parkeergarage en fietsenstalling. Aan elke huurder zal een evenredig deel van de schoonmaak- en onderhoudskosten in rekening worden gebracht. Deze kosten zullen zijn verwerkt in de servicekosten van de commerciële ruimten.

Voor de verdere inhoud van de servicekosten wordt verder verwezen naar de huurovereenkomst

Huisnummering

In overleg met de gemeente Tilburg wordt te zijner tijd de huisnummering vastgesteld.



03 TECHNISCHE PROJECTINFORMATIE

03.1 ALGEMEEN

Alle commerciële ruimten worden casco c.q. onafgewerkt ter beschikking gesteld. Dat wil op hoofdlijnen zeggen dat:

- vloeren, wanden, kolommen en plafond onafgewerkt aan de huurder worden opgeleverd;
- per ruimte voorzieningen t.b.v., individuele ventilatie c.q. een aansluitpunt op de centraal voorziene ventilatie wordt voorzien;
- per ruimte standaard aansluitpunten worden geleverd voor stadsverwarming, water, elektra & riolering (excl. bemetering);
- indien op basis van de casco-indeling van de winkelunit door brandweer conform haar eisen een brandslanghaspel(s) wordt geëist, een brandslanghaspel geleverd wordt.

In dit hoofdstuk wordt het opleveringsniveau van de gehuurde ruimte nader uitgewerkt en worden de ontwerputgangspunten gegeven die van toepassing zijn voor het gehuurde.

Het betreft een algemene omschrijving. Per ruimte kunnen afwijkingen voorkomen. Daarnaast behoudt verhuurder zich het recht voor om zonodig wijzigingen aan te brengen die tijdens de voorbereiding of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken. Afwijkingen of wijzigingen t.o.v. deze omschrijving die geen kwaliteitsvermindering inhouden worden hiermee voorbehouden en geven toekomstige huurders van het project geen recht op verrekening.

De huurder kan de verhuurder nooit aansprakelijk stellen voor eventueel naar zijn mening onvoldoende mogelijkheden. Extra voorzieningen c.q. aansluitingen zijn voor rekening en risico van huurder.

03.2 BEZETTINGSGRAADKLASSE

De commerciële ruimten zijn volgens het bouwbesluit 2003 ontworpen op een bezettingsgraadklasse van:

- Ruimten t.b.v. winkels B3 (bouwdeel B, ruimten aan pleinzijde);
- Ruimten t.b.v. horeca B1 (overige ruimten).

Op basis van deze bezettingsgraadklasse zijn vluchtwegen en afzuig-/toevoerkanalen t.b.v. ventilatiecapaciteit voorzien. Toiletten dienen door huurder zelf voorzien te worden.

De huurder is t.a.v. ingebruikname zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een omgevingsvergunning aan de hand van zijn definitieve inrichtingstekeningen. Deze vergunning dient overeen te komen met de afgegeven bezettingsgraadklasse van de gehuurde type ruimte (B1 of B3). Mocht huurder in zijn aanvraag een hogere bezettingsgraadklasse willen hanteren dan de bezettingsgraadklasse die voor de gehuurde ruimte van toepassing is én mocht dit realiseerbaar zijn, dan zijn alle voorzieningen die voortvloeien uit de dan geldende wettelijke voorschriften, behorende bij deze hogere bezettingsgraadklasse én welke niet specifiek zijn opgenomen in dit afbouwreglement voor rekening van de huurder.

03.3 FUNDERING, SKELET, STRAMIENMATEN

Het gehele project wordt op gewapende betonnen palen gefundeerd. De hoofdconstructie bestaat uit betonnen kolommen en – balken, betonnen – en kalkzandsteenwanden en breedplaatvloeren. Onder de begane grondvloer, met uitzondering van de gedeelten direct boven de stallingsgarage, is een kruipruimte voorzien. Deze kruipruimte is m.u.v. de horecaruimten niet toegankelijk / beschikbaar voor het aanbrengen van leidingwerk e.d. behorend tot het afbouwpakket van de gehuurde ruimte

03.4 VLOEREN

De gehuurde ruimte wordt opgeleverd met een ruwe betonvloer. In de vloeren kunnen vloerluiken voorkomen om de kruipruimte waarin algemene voorzieningen zijn opgenomen, bereikbaar te houden.

Huurder dient voor eigen rekening en risico een afwerkvloer bestaande uit isolatie, cementdekvloer en vloerafwerking (tegels, pvc, tapijt o.i.d.) aan te brengen. Hiervoor is een hoogte beschikbaar van ca. 195 mm.

Ten behoeve van het leveren en aanbrengen van het isolatiepakket ontvangt huurder een financiële vergoeding van verhuurder van € 10,- p/m² excl. BTW.

Alle vloeren van de commerciële ruimten zijn berekend op een (nuttige) veranderlijke belasting van 4,0 kN/m². Deze nuttige belasting is exclusief de aan te brengen afwerklaag van 195 mm. Voor het aanbrengen van lichte scheidingswanden staat een maximale belasting van 0,8 kN/m² ter beschikking. (Zie ook ~~S~~Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.).

Doorvoeringen of aansluitingen ten behoeve van afvoeren / aansluitingen van de commerciële ruimten komen op vaste nog nader te bepalen posities.

03.5 PLAFONDS EN VRIJE HOOGTES

In het gehuurde worden geen verlaagde plafonds of voorzieningen daartoe geleverd. Huurder dient, indien zij een verlaagd plafond wenst, dit zelf aan te brengen.

De volgende vrije hoogtes zijn van toepassing:

- Tussen bovenkant ruwe betonvloer – onderzijde verdiepingsvloer: ca. 3.985 mm
- Tussen afwerkvloer (195 mm) en onderzijde verdiepingsvloer: ca. 3.790 mm
- T.p.v. constructiebalken (onderzijde balk – bovenkant ruwe betonvloer): ca. 3.285 mm

Ontwerpuitgangspunt is dat het eventueel door huurder aan te brengen verlaagde plafond m.u.v. de gevelzone op een hoogte van ca. 3.000 mm kunnen worden aangebracht:

Aan het betonnen bouwkundige plafond kunnen plaatselijk nuts- en/ of projectleidingen, – leidinggoten en –afvoeren t.b.v. derden (bovengelegen woningen en of andere commerciële



ruimten) voorkomen, waardoor de hierboven opgegeven vrije hoogtes kunnen worden onderschreden.

03.6 WANDEN

De wanden worden uitgevoerd in gasbeton, kalkzandsteen of metal stud. Ten behoeve van de draagconstructie komen plaatselijk ook betonnen scheidingswanden of kolommen voor. Alle wanden en kolommen zijn onafgewerkt. De huurder dient zelf zorg te dragen voor eventuele afwerking (betimmering, stucwerk, sauswerk, etc.).

Op sommige plaatsen in de gehuurde ruimten kunnen nuts- / projectinstallaties dan wel nuts- / projectleidingen langs kolommen / wanden omhoog worden gevoerd. Om constructieve redenen kunnen deze installaties / leidingen niet altijd dicht tegen de kolommen / wanden gemonteerd worden.

03.7 BUITENGEVEL EN WINKELPUI

De gevels van de commerciële ruimten bestaan uit metselwerk penanten, met daartussen gelegen de winkelpuien. De winkelpuien zijn samengesteld uit aluminium profielen waarin isolatieglas (dubbelglas) is opgenomen. Dit isolatieglas bestaat, waar nodig, uit gelaagde beglazing aan de buiten- en binnenzijde.

De indeling van de winkelpuien is in principe vastgesteld volgens tekeningen van de architect. De pui-hoogte is gemeten vanaf de onafgewerkte vloer (excl. vloerafwerking):

- gevels station zijde t.p.v. erkers: ca. 3.075 (vanaf onafgewerkte afwerkvloer)
- overige gevels: ca. 3.030 mm (vanaf onafgewerkte afwerkvloer)

Per verhuurbare commerciële ruimte wordt één entreepartij beschikbaar gesteld. Deze entreepartij bestaat uit een enkele draaideur voorzien van meerpuntssluiting. Voor verdere informatie zie het 'Gevelpuiereglement commerciële ruimten Forum' dat net zoals dit document onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

03.8 METERKAST

Per commerciële ruimte wordt een bouwkundige meterkast voorzien, waarin een wateraansluiting, aansluiting elektra, aansluiting op stadsverwarming en loze leiding t.b.v. een signaalovernamepunt (telefonie) zijn voorzien.

03.9 AANSLUITING WATER

In de meterkast wordt een koudwateraansluiting voorzien met een capaciteit van $Q_n=1,5 \text{ m}^3/\text{h}$. Deze aansluiting eindigt in een keerklep en een stopkraan.

De watermeter wordt, na afsluiting van het door huurder zelf te verzorgen contract met het waterleverendbedrijf (zie § 04.18), in principe in de meterkast van het gehuurde geplaatst maar kan op last van het waterleverend bedrijf ook op een centraal punt elders in het complex worden geplaatst.



Indien door de brandweer op basis van de casco indeling van commerciële ruimte een brandslanghaspel wordt geëist, zal deze op de koudwataeraansluiting zijn aangesloten.

03.10 AANSLUITING ELEKTRA

In de meterkast van de commerciële ruimten wordt een elektra aansluiting voorzien met een vermogen van 3 x 25 Amp.

De elektrameter wordt, na afsluiting van het door huurder zelf te verzorgen contract met het energiebedrijf (zie § 04.18), in principe in de meterkast van het gehuurde geplaatst maar kan op last van het energiebedrijf ook op een centraal punt elders in het complex worden geplaatst.

03.11 AANSLUITING STADSVARWARMING

Ten behoeve van aansluiting op stadsverwarming wordt het volgende voorzien:

Per commerciële ruimte wordt in de meterkast een aansluiting voorzien met een geschikt vermogen van maximaal 25 kW t.b.v. verwarming en/of warm tapwater. De aansluiting heeft een aanvoertemperatuur van 70° C en een retourtemperatuur van 40° C.

Indien op basis van de gehuurde ruimte een vermogen benodigd is boven 25 kW, dient er vanuit gegaan te worden dat (door en voor rekening van huurder) de aansluiting wijzigt in een zakelijke aansluiting. Hiervoor dient een aparte bouwkundige opstellingsruimte binnen het gehuurde gerealiseerd te worden. Deze ruimte dient aan de gevel te liggen en van buitenaf toegankelijk te zijn. Rekening dient gehouden te worden met het aanvragen en verkrijgen van een omgevingsvergunning als gevolg van de benodigde aanpassing van de gevel.

De verbruiksmeter wordt, na afsluiting van het door huurder zelf te verzorgen contract met het energiebedrijf (zie § 04.18), voorzien in de meterkast of in de bouwkundige opstellingsruimte van het gehuurde.

03.12 AANSLUITING TELEFONIE

Door verhuurder is een mantelbuis voorzien, zodat (voor rekening huurder) de invoerkabel t.b.v. telefonie tot in de meterkast kan voeren, waar vervolgens het signaalovernamepunt gerealiseerd kan worden.

03.13 AANSLUITING GAS

In de wijk is geen gasdistributie aanwezig, waardoor geen gasaansluitpunten kunnen worden voorzien.

03.14 AANSLUITING RIOLERING

Per commerciële ruimte een aansluitpunt voorzien op het vuilwater rioleringsafvoer-systeem welke wordt geloosd op het gemeenteriool. Vetafscheider en/of overige voorzieningen om te mogen lozen op het openbaar rioolstelsel zijn niet voorzien.



Voor de positie van vetafscheider is ter plaatse van bouwdeel B en C in de bestrating grenzend aan de buitenzijde van het complex een zone gereserveerd.

Tevens is per te verhuren horecaruimte in de kruipruimte een mantelbuis voorzien, zodat een afvoerpunt gerealiseerd kan worden vanuit de gehuurde ruimte naar de vetvangput.

03.15 BRANDVEILIGHEID

Het complex is onderverdeeld in brandcompartimenten. De hoofddragconstructie wordt hiertoe 120 minuten brandwerend uitgevoerd. De scheidingswanden tussen de commerciële ruimten worden, daar waar sprake is van verschil in eigendom, 60 minuten brandwerend uitgevoerd.

Indien door de brandweer op basis van de casco-indeling een brandslanghaspel wordt geëist, zal deze door verhuurder worden voorzien (e.e.a. conform NEN 3211). De brandslanghaspel is in dat geval op tekening aangegeven. De haspels worden niet in een kast geplaatst en hebben een lengte van maximaal 30 meter.

Mocht als gevolg van de inrichting / -indeling van de huurder door de brandweer een andere locatie van de voorziene brandslanghaspel, extra brandslanghaspels en/ of toevoegingen van poederblusapparaten worden geëist, dan komen alle hieraan verbonden kosten voor rekening van de huurder.

Onderhoud van brandslanghaspels en poederblussers is voor rekening van de huurder, een en ander dient te geschieden volgens NEN 2559.

Op basis van de casco-indelingen van de commerciële ruimten is door de brandweer geen sprinklerinstallatie geëist. Ontwerpuitgangspunt is dan ook dat deze niet is voorzien. Mocht de brandweer deze op basis van de casco-indelingen in een later stadium alsnog eisen, dan zal een basis sprinklernet worden aan gelegd met per commerciële ruimte een bewaakte afsluiter. Huurder dient op basis van de inrichting / -indeling zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de sprinklerinstallatie in het gehuurde en deze aan te sluiten op het basissprinklernet incl. de benodigde certificering.

Huurder dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor het plaatsen van noodverlichting- en vluchtrouteaanduiding, alsmede handbrandmelders en de ontruimingsinstallatie in het gehuurde bij de brandslanghaspels (ook eventuele brandslanghaspels die voorzien zijn op basis van de casco-indeling van het gehuurde).

03.16 VENTILATIE EN KOELING

Ten behoeve van door en voor rekening huurder aan te brengen ventilatievoorzieningen en eventuele koeling is voorzien in het volgende:



- Per commerciële ruimte één of meerdere bouwkundige schacht(en) die uitmondt(en) op het dak en die op de bovengelegen verdiepingen in de niet vrij toegankelijke gangzone van het appartementencomplex middels een inspectieluik toegankelijk is(zijn) t.b.v. door huurder aan te brengen ventilatiekanalen (afzuig en toevoer);
- De bouwkundige schacht(en) is tevens geschikt om de door huurder te voorziene elektrakabel(s) en eventuele koelleidingen op te kunnen nemen naar de eventueel door huurder bovendaks te voorziene koelunits;
- Voor plaatsing eventuele koelunits zijn op het dak van de bovengelegen woningen zones gereserveerd. Het dak is bereikbaar middels een dakluik (afm. 1.200 mm x 1.200 mm) met ladder, dat zich in de (niet vrij toegankelijke) gemeenschappelijke verkeersruimte van de bovengelegen woningen bevindt. De definitieve plaatsing van de apparatuur dient in overleg met de verhuurder te worden vastgesteld en goedgekeurd.

04 AFBOUWINFORMATIE

04.1 ALGEMEEN

De huurder dient zelf en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het inrichtingspakket van haar gehuurde ruimte. Het inrichtingspakket omvat in hoofdlijnen:

- De bouwkundige afbouw (inrichting) van de unit incl. vloer-, wand-, kolom- en plafondafwerkingen;
- Het aanbrengen van de eigen installaties zoals verlichting, elektra-aansluitpunten, data- / communicatie-installatie, verwarmingslichamen incl. mengunit vanaf aanvoerpunt, mechanische ventilatie, beveiligingsinstallatie, sanitair, brandslanghaspels, koeling etc.;
- Het voorzien van toiletten (aantal conform Bouwbesluit en bezettingsgraadklasse);
- Het installeren van een (eventueel) noodzakelijke noodverlichting, vluchtrouteaanduiding, ontruimingsinstallatie, de benodigde handbrandmelders, poederblussers;
- Het aanbrengen en installeren van een eventueel noodzakelijke sprinklerinstallatie;
- Het aanbrengen van eventuele reclame- en/of naamsaanduidingen conform voorwaarden, zoals die worden vastgelegd in het nader op te stellen puireglement.

Huurder is zelf verantwoordelijk voor het ontwerp van het inrichtingspakket, het verkrijgen van alle vereiste goedkeuringen en vergunningen alsmede voor de voortgang en kwaliteit van de uit te voeren werkzaamheden behorend tot het inrichtingspakket.

Dit hoofdstuk geeft informatie welke de huurder in acht dient te nemen bij de voorbereiding van de planvorming van het inrichtingspakket en de daadwerkelijke afbouwactiviteiten om het inrichtingspakket van haar gehuurde commerciële ruimte te realiseren.

04.2 GOEDKEURINGEN - VERGUNNINGEN

De casco gehuurde ruimte, zoals aangegeven op de door verhuurder verstrekte verhuurtekening met daarin aangegeven de casco-indeling en voorzieningen, voldoet aan de bouwregelgeving zoals die gold op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning en past binnen de verstrekte omgevingsvergunning van het totaalplan.

Huurder dient zelf, op basis van door hem zelf te verzorgen bescheiden, alle overige benodigde goedkeuringen en vergunningen te verkrijgen. Er dient in ieder geval rekening gehouden te worden met:

- Bouwbesluit;
- Voorschriften dienst Bouw- en Woningtoezicht, Brandweer, Milieudienst, Nutsbedrijven;
- Eisen Wet Milieubeheer, als mede voorwaarden t.a.v. geluidsbeheersing en rook(gas)afvoer;
- Arbeidsomstandighedenwet;
- Voedsel- en Waren Autoriteit;
- Drank- en horecawet gemeente Tilburg.

Alle kosten verbonden aan het verkrijgen van vergunningen en goedkeuringen komen voor rekening van de huurder.

De vergunningsplicht ligt te allen tijde bij de huurder. Verhuurder aanvaardt op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid voor het niet verkrijgen van enige goedkeuring en /of vergunning of voor voorwaarden die aan enige goedkeuring en / of vergunning zullen worden verbonden.

04.3 GOEDKEURINGEN – VERHUURDER

Omwille van de veiligheid van de draagconstructie, behoud garanties en de belangen van aangrenzende ruimten is het de huurder nimmer toegestaan zonder overleg met en schriftelijke goedkeuring van de verhuurder wijzigingen aan het casco gehuurde aan te brengen. Onder casco gehuurde wordt mede verstaan ruwbouwwanden, kolommen, vloeren, plafonds, daken, basis installaties en (indien van toepassing) sprinklerinstallatie. Ook hak- en breekwerkzaamheden en sparingen vallen hieronder.

Mocht huurder wijzigingen aan het casco gehuurde willen aanbrengen dan dient huurder voordat tot uitvoering van aanpassingen aan het casco gehuurde kan worden overgegaan het plan / voorstel ter goedkeuring aan de verhuurder voor te leggen. Eventuele wijzigingen zijn geheel voor rekening en risico van huurder.

Beoordeling zal door verhuurder uitsluitend in passieve zin geschieden. Indien hiervoor een beoordeling van een adviseur van verhuurder benodigd is, zullen de kosten hiervan voor rekening van huurder zijn. Goedkeuring door verhuurder houdt niet in dat hiermede de verantwoordelijkheden, hoe dan ook genaamd, worden overgenomen.

Naast de benodigde goedkeuringen en vergunningen zoals genoemd in § 04.2 **Fout!** **Verwijzingsbron niet gevonden.** dient huurder bij het ontwerp en de realisatie van het inrichtingspakket incl. eventuele wijzigingen aan het casco gehuurde tevens rekening te houden met de splitsingsakte en het nader op te stellen huishoudelijke reglement, zoals dat voor dit project van toepassing is.

04.4 INFORMATIE VERSTREKKING AAN VERHUURDER

De huurder dient de volgende gegevens ter informatie aan verhuurder te verstrekken:

- Ontwerptekeningen en revisietekeningen (bouwkundig en installatietechnisch);
- Omschrijving van materiaal- en kleurgebruik;
- Technische omschrijving van toe te passen installaties;
- Tekening opstelling winkelinrichting met opgave gewichten;
- Opgave gewichten en vermogens van eventueel op te stellen machines;
- Ontwerp reclame-uiting.

04.5 OPLEVERING GEHUURDE

Het tijdstip van de bouwkundige- en installatietechnische (voor zover van toepassing) oplevering van de gehuurde ruimte zal de verhuurder tijdig aan huurder te kennen geven. Met tijdstip wordt bedoeld de periode binnen welk tijdvak van twee maanden de oplevering van de unit zal plaatsvinden. Uiterlijk 14 dagen voor de definitief vastgestelde opleverdatum van de



gehuurde ruimte zal huurder hiervan in kennis gesteld worden. Met betrekking tot de oplevering van het gehele project ontvangt huurder ter zijner tijd nader bericht.

Het gehuurde is voor oplevering gereed op het moment dat het gehuurde zodanig geschikt en toegankelijk is dat de desbetreffende ruimte van het door de huurder te realiseren inbouwpakket voorzien kan worden, de ingebruikname verklaring / goedkeuring van de gemeente / brandweer is afgegeven en de bouwdirectie akkoord is. Het gehuurde maakt deel uit van een nieuwbouwproject dat gefaseerd opgeleverd wordt. Na oplevering van het gehuurde kan er op meerdere locaties in het nieuwbouwproject sprake zijn van bouwoverlast (geluid, stof, afval, verkeer etc.).

De oplevering geschiedt door middel van een gezamenlijke opname door de verhuurder c.q. vertegenwoordiger van verhuurder en huurder, als mede door ondertekening van een 'proces-verbaal van oplevering' van de unit. Eventueel geconstateerde gebreken zullen door de verhuurder worden verholpen binnen een in overleg vast te stellen termijn.

04.6 START BOUWACTIVITEITEN T.B.V. INRICHTINGSPAKKET

De door de huurder voor eigen rekening en risico te verzorgen bouwactiviteiten t.b.v. het inrichtingspakket kunnen enkel en alleen plaatsvinden nadat:

- de overdracht van het gehuurde door middel van de oplevering (zie § 04.5) heeft plaatsgevonden;
- de noodzakelijke goedkeuringen – vergunningen (zie § 04.2) zijn verkregen en een kopie er van ter beschikking zijn gesteld aan de verhuurder of diens vertegenwoordiger;
- de, indien van toepassing, noodzakelijke goedkeuringen – verhuurder (zie § 04.3) zijn verkregen;
- de benodigde gegevens aan verhuurder zijn verstrekt (zie § 04.4);
- aan alle overige voorwaarden in de huurovereenkomst, bijlagen van de huurovereenkomst en dit document is voldaan.

Verhuurder zal huurder informeren over de tijdstippen / momenten waar op werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en materiaal kan worden aangevoerd.

Bij uitzondering kan de huurder door verhuurder in de gelegenheid worden gesteld om vóór de oplevering van de gehuurde ruimte te starten met werkzaamheden benodigd voor het inrichtingspakket. Voorwaarden hierbij zijn:

- de noodzakelijke goedkeuringen en vergunningen t.b.v. de uit te voeren werkzaamheden zijn verkregen en ter beschikking zijn gesteld aan de verhuurder of diens vertegenwoordiger;
- de werkzaamheden worden opgedragen aan de projectgebonden aannemer(s) én niet leiden tot verstoring van de basiswerkzaamheden van het plan. De kosten worden medegegeeld aan de huurder, waaraan een beslissingsdatum vast zit. Pas na een schriftelijke akkoordverklaring zullen de wijzigingen (indien dit nog binnen de planning valt) voor rekening en risico van de huurder worden uitgevoerd.



04.7 OPENING GEHURDE RUIMTE

Na de datum van oplevering van de gehuurde ruimte (is datum van ondertekening proces verbaal van oplevering, zie § 04.5) dient de huurder haar gehuurde ruimte in maximaal 6 weken of eventueel ander afgesproken termijn te voorzien van het inrichtingspakket, te openen en te gaan gebruiken overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming.

04.8 ONTWERP & UITVOERING GEHURDE VESTIGING

Ontwerp

Voor het ontwerpen van het inrichtingspakket en de begeleiding van de realisatie daarvan kan (indien mogelijk) huurder voor eigen rekening en risico gebruik maken van de diensten van de projectadviseurs. Hierbij valt te denken aan de architect, installatie-adviseur, constructeur, projectmanager.

Het gehuurde dient een uitstraling te hebben die past bij het kwaliteitsniveau van het gebouw. Ter informatie en ten behoeve van het ontwerp zal door de verhuurder een set bouwtekeningen van de betreffende winkelruimte aan huurder worden verstrekt.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor de maatvoering (nameten in het werk is aan te bevelen).

Uitvoering

Het bouwkundige en/of installatietechnische werk kan, tenzij anders bepaald, door iedere erkende aannemer en/of installateur worden uitgevoerd. Wijzigingen aan het casco mogen alleen na schriftelijke goedkeuring (zie § 04.3) door een door de verhuurder aan te wijzen uitvoerende partij van het project (voor rekening en risico van huurder) worden uitgevoerd.

04.9 VERZEKERING: AFBOUWERKZAAMHEDEN EN CONSTRUCTIES

De huurder is verplicht de bouwwerkzaamheden nodig om het inrichtingspakket in de gehuurde ruimte te realiseren zelf te verzekeren door middel van een Construction All Risk (CAR-) en een WA-verzekering. Daarnaast is huurder verplicht voor aanvang van de inrichtingswerkzaamheden een uitgebreide inventaris- en goederenverzekering voor zijn rekening af te sluiten, voor zover de inboedel en goederen buiten de dekking van de CAR-verzekering vallen. Omdat na ontvangst van de sleutel van de gehuurde ruimte glasbreuk voor risico van huurder is, dient huurder ook tijdig een glasverzekering af te sluiten. De verzekeringspremies komen voor rekening van huurder.

De huurder dient voor de aanvang van de inrichtingswerkzaamheden een bewijs van verzekering(en) ten genoegen van de verhuurder aan de verhuurder voor te leggen.

04.10 AANSPRAKELIJKHEID

De huurder is aansprakelijk voor de verrichtingen van hen die zich namens de huurder op het bouwterrein bevindt. Dit geldt met name voor de aannemers en hun personeel, alsook voor de

materialen en gereedschappen, in de ruimste zin. Indien tijdens de afbouwwerkzaamheden schadesituaties ontstaan, dient dit direct aan de afbouwcoördinator te worden gemeld en is de huurder verplicht kosten van herstel en schoonmaken aan de benadeelde te betalen. De verhuurder, hoofdaannemer en/of haar representanten aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van verlies, diefstal en/of schade aan gereed werk of beschadiging en vermissing van vitrines, meubilair of dergelijke.

04.11 ENERGIEVERBRUIK & MATERIEEL TIJDENS AFBOUWACTIVITEITEN

De huurder draagt zelf zorg voor eventueel benodigde bouwstroom, bouwwater, bouwkransen en overig (klein) materieel en toiletten t.b.v. het realiseren van het inbouwpakket. Het energieverbruik tijdens de afbouw is ook voor rekening van de huurder.

Indien de hoofdaannemer van het project nog op het werk aanwezig is en huurder of hun onderaannemer(s) gebruik wenst te maken van bouwstroom, bouwwater en/of klein materieel van de hoofdaannemer van het project, dan dient huurder zelf met de hoofdaannemer van het project afspraken te maken met betrekking tot de mogelijkheid ervan en de financiële vergoeding ervoor.

04.12 AFVOER BOUWAFVAL

Huurder draagt zelf zorg voor afvoer van bouwafval.

04.13 DOORVOEREN – SPARINGEN VLOEREN & DAKEN

Het aanbrengen van doorvoeren en sparingen in vloeren en daken is mogelijk maar mogen alleen worden aangebracht na nadrukkelijke goedkeuring door de verhuurder of diens vertegenwoordiger. Indien goedkeuring volgt moeten deze doorvoeren en sparingen onder de garantie van de hoofdaannemer vallen. Huurders zijn derhalve verplicht doorvoeren en sparingen door een door de verhuurder aan te wijzen uitvoerende partij te laten verzorgen onder handhaving van de volledige garantie. De extra kosten ten gevolge van deze op verzoek van de huurder aan te brengen sparingen zijn voor rekening huurder (advies-, beoordelings- en uitvoeringskosten). Net zoals de kosten voor benodigde brandwerende voorzieningen. Zie ook §04.3.

04.14 VLOEREN

Huurder dient bij de invulling van de door en voor zijn rekening te voorziene afwerkvloer binnen de beschikbare hoogte van 195 mm rekening te houden met het volgende:

- Het toe te passen isolatiepakket dient voor zowel thermische als akoestische (contactgeluid) isolatie. T.a.v. thermische isolatie dient het pakket voorzien te worden van een dampremmende folie en dient het pakket een R-waarde te hebben van 2,94 m²K/W. Ten behoeve van contactgeluidisolatie dient het isolatiepakket een dynamische stijfheid van ≤20 MN/m³ te hebben. Daarnaast dient de isolatie ook te voorzien in eventueel vanuit het gebruik benodigde geluidsisolatie §04.23;
- De toe te passen cementdekvloer dient een sterkteklasse van minimaal C_w 20 te hebben;
- De totale afwerkvloer mag een maximaal eigen gewicht hebben van 2 kN/m²;

- Mocht huurder een invulling van de afwerklaag hebben waarvan het eigen gewicht hoger is dan de hierboven opgegeven belasting, dan dient de huurder bij haar afbouwwerkzaamheden, inrichting en gebruik van haar ruimte dit extra gewicht in mindering te brengen op de (nuttige) veranderlijke belasting van de vloer (zie **§Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**);
- De beschikbare ruimte dient gebruikt te worden voor het verslepen van leidingen (o.a. vuilwaterafvoer) vanaf het aangebrachte standaard aansluitpunt in de unit, m.u.v. de horecaruimten, die voor het verslepen van leidingen ook gebruik kunnen maken van de kruipruimte;
- Eventueel aanwezige vloerluiken dienen te allen tijde voor verhuurder toegankelijk / functionerend te blijven voor werkzaamheden in de kruipruimten waarin algemene voorzieningen zijn opgenomen.

04.15 PLAFONDS

Mocht de huurder een verlaagd plafond willen aanbrengen dient huurder er rekening mee te houden dat i.v.m. de aansluiting van het plafond aan de gevel dit t.p.v. de gevel in een zone van ca. 960 mm evenwijdig aan de gevellijn de volgende minimale hoogtes dient te hebben (gelijk aan bovenzijde gevelopening):

- gevels station zijde t.p.v. erkers: ca. 3.075 (vanaf onafgewerkte afwerkvloer)
- overige gevels: ca. 3.030 mm (vanaf onafgewerkte afwerkvloer)

Bij de keuze van het verlaagde plafond dient huurder tevens rekening te houden met:

- hetgeen is opgenomen in **§Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**
- dat de eventueel aan het betonnen bouwkundige plafond bevestigde nuts- en/of projectleidingen, -leidinggoten en afvoeren te allen tijde door derden snel bereikbaar dienen te zijn / blijven, zonder dat dit leidt tot schade van het verlaagde plafond (bv plafond ter plaatse van leidingen e.d. volledig demontabel uitvoeren) ofwel dat huurder eventueel op getreden schade als gevolg van de gekozen afwerking voor eigen rekening hersteld.

04.16 WANDEN

Voor de eventueel door huurders te plaatsen separatiewanden mogen slechts lichte bouwmaterialen worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld hout, metal stud, porisosteel of dergelijke. De huurder dient rekening te houden met de brandwerendheid van deze wanden conform de eisen van het bouwbesluit. Het gewicht van deze wandconstructie dient evenredig in mindering te worden gebracht op de (nuttige) veranderlijke vloerbelasting, echter mag nooit meer bedragen dan 0,8 kN/m².

Huurder mag de op sommige plaatsen in de gehuurde ruimte langs kolommen en wanden voorkomende (opvoerpunten) nuts- en/of projectleidingen, -leidinggoten en afvoeren afwerken met een betimmering onder de voorwaarden dat deze te allen tijde door derden snel bereikbaar blijven zonder dat dit leidt tot schade van de afwerking (bv. uitvoeren als demontabel paneel) ofwel dat huurder eventueel op getreden schade als gevolg van de gekozen afwerking voor eigen rekening hersteld.

Voor de horecaruimten (bouwdeel B en C) geldt dat t.b.v. akoestische geluidsisolatie de binnengevel, kolommen en schachten door en voor rekening van de huurder voorzien dienen te worden van een voorzetconstructie c.q. -wanden als gevolg van de vanuit gebruik benodigde geluidsisolatie zie §04.23.

04.17 GEVELPUIEN: ETALAGES – RECLAME – UITSTALLINGEN – LUIFELS

Voor wat betreft de richtlijnen en toegestane mogelijkheden t.a.v. etalages, reclame-uitingen, winkelpuien, uitstallingen en luifels wordt een puireglement 'Gevelpuireglement commerciële ruimten Forum' opgesteld. Dit puireglement zal, net zoals dit afbouwreglement, onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst.

Hieronder wordt op hoofdlijnen de in het puireglement nader uitgewerkte richtlijnen gegeven:

- Het is niet toegestaan de glaspui zonder toestemming van de verhuurder, Bouw- en woningtoezicht, de Welstandscommissie op alternatieve wijze geheel of gedeeltelijk dicht te maken.
- Eventuele door huurder te voorziene rolluiken t.b.v. beveiliging mogen niet geheel gesloten c.q. ondoorzichtig zijn en mogen alleen aan de binnenzijde van de uitwendige pui geplaatst worden in de daarvoor gereserveerde zone;
- Indien huurders een andere pui-indeling wensen dan standaard geleverd kan door huurder alleen gekozen voor de winkelpui-varianten, zoals die zijn vastgelegd in het pui-reglement. De kosten voor wijziging van de pui-indeling zijn voor rekening van de huurder.
- Het aanbrengen van reclameverlichting, naamsaanduidingen etc. mag alleen geschieden in de daarvoor gereserveerde zones. Er is voorzien in een mogelijkheid tot dwarsreclame en in reclame in het gevelvlak;
- Het is niet toegestaan zelf vlaggen en/of feestverlichting aan gevel en winkelfront te bevestigen;
- Het is beperkt en niet voor alle commerciële ruimten toegestaan om zonwering te voorzien, luifels zijn niet toegestaan;
- Het is beperkt en niet voor alle commerciële ruimten toegestaan om uitstallingen te voorzien.

04.18 AANSLUITINGEN WATER, ELEKTRA, STADSVERWARMING

De huurder dient zelf zorg te dragen voor de contracten met de energiebedrijven t.b.v. levering en aanvraag meters van water, elektra en warmte. In verband met de tenaamstelling van de verbruiksmeter dient huurder dit tijdig te verzorgen.

Zwaardere aansluitingen dan de in §03.9, §03.10 en §03.11 genoemde standaardaansluitingen komen voor rekening van de huurder. Dit kan indien tijdig bekend wellicht meegenomen worden in de realisatie van de casco-indeling commerciële ruimte.

04.19 AANSLUITING TELEFONIE

De huurder dient zelf zorg te dragen voor de door hem gewenste telefonie aansluiting(en).

04.20 AANSLUITING GAS

Vanwege het ontbreken van gasdistributie in de wijk kunnen geen gasaansluitingen worden aangevraagd.

04.21 VETAFSCHIEDERS EN OVERIGE VOORZIENINGEN

Indien door overheid geëist, dienen vetvangputten en/of overige voorzieningen om te kunnen lozen op het openbaar rioolstelsel door en voor rekening van de huurder te worden aangelegd conform NEN 7087 en de eisen die de gemeente Tilburg daaraan stelt. De winkelier dient hiervoor goedkeuring te vragen bij de gemeente en verhuurder.

04.22 VENTILATIE & KOELING

De huurder dient zelf zorg te dragen voor de gehele ventilatie- en eventuele koelinstallatie incl. de daarvoor benodigde elektravoorzieningen en overige voorzieningen, zoals bv. dakkappen tegen regeninslag etc.

Huurder dient hierbij rekening te houden met het feit dat:

- leidingen (mogelijk) door diverse winkels moeten worden aangebracht en dat (mogelijk) brandwerende doorvoeringen gerealiseerd dienen te worden;
- ventilatie- en luchtbehandelingsunits binnen het gehuurde geplaatst dienen te worden;
- de kabels en leidingen voorzien dienen te worden van label met unitnummer;
- definitieve plaatsing van koelinstallatie-onderdelen op het dak van de bovengelige woningen (bereikbaar middels dakluik afm. 1.200 mm x 1.200 mm met ladder) in overleg met de verhuurder dient te worden vastgesteld en goedgekeurd;
- de apparatuur trillingvrij en geluidarm opgesteld en uitgevoerd dient te worden en op gevels van geluidgevoelige bestemmingen geen overlast te geven, waarbij dient te worden voldaan aan alle milieu eisen en wetten;
- de lasten van aanleg, onderhoud, instandhouding, reparatie, keuringen, assurantie en op termijn vervanging voor eigen rekening zijn;
- huurder zelf de onderhoudscontracten t.b.v. installaties dient af te sluiten;
- de installaties bij beëindiging van de huurovereenkomst in eigendom over gaan aan de verhuurder tenzij de verhuurder ervoor kiest dat deze verwijderd worden door en voor rekening van de huurder.

04.23 AKOESTISCHE VOORWAARDEN IRT BESTEMMING GEHUURDE

Voor wat betreft ruimten met geluidgevoelige bestemmingen worden de onderstaande categorieën onderscheiden met bijbehorende (vereiste) lucht en contactgeluidisolaties om de geluidsisolatie van de aanpandige woningen te kunnen waarborgen. Huurder dient voor eigen rekening en risico alle benodigde voorzieningen (bv. isolatie vloeren, wanden, kolommen en plafonds) te realiseren om aan deze eisen te voldoen. Huurder dient verhuurder een rapport te overleggen van een akoestisch adviesbureau waarin wordt aangetoond dat het ontwerp voldoet aan de gestelde akoestische voorwaarden..

Eisen	Voorbeelden van functies:
--------------	----------------------------------

Categorie II	<ul style="list-style-type: none"> • Geluidsisolatie: $I_{lu} \geq +5$ dB • Contactgeluidsisolatie: $I_{co} \geq +25$ dB 	Winkelruimten met verhoogde lucht- en contactgeluidproductie zoals elektrotechnische artikelen, mode voor jongeren, slagerij, bakkerij en supermarkt (winkeldeel).
Categorie III	<ul style="list-style-type: none"> • Geluidsisolatie: $I_{lu} \geq +10$ dB $R_{A, \text{popmuziek}} \geq 65$ dB(A) • Contactgeluidsisolatie: $I_{co} \geq +30$ dB 	<ul style="list-style-type: none"> • Magazijn-/expeditieruimten van supermarkten; • Horecagelegenheden en activiteiten met muziekgeluidsniveau tot 80 à 85 dB(A) in avondperiode en tot 75 à 80 dB(A) in nachtperiode, zoals bv. rustig café, grand café met achtergrondmuziek, restaurant, volksdansactiviteiten (géén live bands e.d.)
Categorie IV	<ul style="list-style-type: none"> • Geluidsisolatie: $I_{lu} \geq +10$ dB $R_{A, \text{popmuziek}} \geq 75$ dB(A) • Contactgeluidsisolatie: $I_{co} \geq +40$ dB 	Horecagelegenheden en activiteiten met muziekgeluidsniveau tot 90 à 95 dB(A) in avondperiode en tot 85 à 90 dB(A) in nachtperiode, zoals bv. druk café met 'luide' muziek, 'niet te luide' feestzaal, onversterkte muziekgezelschappen zoals harmonie en fanfare.

Mits door verhuurder, Bouw- en Woningtoezicht en indien nodige overige instanties de geëiste goedkeuring hiervoor verstrekt is, is het toegestaan om installaties van welke aard in, door en/of aan de gevel(s) aan te brengen. De huurder blijft verantwoordelijk.

04.24 ISOLATIEWAARDEN T.B.V. ONTWERP INSTALLATIES

De bouw van het complex zal conform de eisen van het bouwbesluit, alsmede de EP-norm worden uitgevoerd zoals deze geldt op het moment van de aanvraag van de bouwvergunning. De isolatiewaarden, die dienen te worden gehanteerd bij het ontwerpen van de diverse installaties binnen de gehuurde ruimten zijn de volgende:

- beglazing direct buiten
 - isolatieglas $U_{glas} = 1,2$ W/ m²K
 - U_{glas+kozijn} = 1,8 W/ m²K
- buitenmuren $R_c = 3,5$ m²K/W
- vloer begane grond $R_c = 4$ m²K/W
- vloeren grenzend aan buiten $R_c = 3,5$ m²K/W

04.25 OVERIGE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERING

Persen en beproeven

Het persen van alle installatieonderdelen zal in het bijzijn van een vertegenwoordiger van verhuurder dienen te geschieden, voordat de isolatie om de leidingen is aangebracht.

Herkeuring

De eventuele kosten voor herkeuring van de diverse centrale installaties zullen aan de huurder worden doorberekend indien deze installaties als gevolg van wijzigingen achteraf, veroorzaakt door de huurder, niet aan de vooraf gestelde voorwaarden voldoen.

Wijzigingen aan bestaande plafond, wanden etc.

Indien er wijzigingen aan de bestaande plafonds, wanden, etc. dienen plaats te vinden dan moeten hiervoor dezelfde materialen worden gebruikt als de bestaande.

Overlast / veiligheid uitvoering

- De uitvoering van de werkzaamheden mag andere huurders / gebruikers geen overlast bezorgen. Huurder vrijwaart verhuurder voor eventuele schadeclaims terzake;
- Indien de verhuurder of diens vertegenwoordiger van mening is dat de veiligheid van het publiek en/of het project niet is gewaarborgd is zij gerechtigd de werkzaamheden per onmiddellijk stil te leggen;
- De huurder dient tijdens de inrichtingsactiviteiten de beperkingen/voorschriften met betrekking tot de aanrijroute, openbaar vervoer, publieke doorgang, parkeerplaatsen, etc. in acht te nemen.
- Bij gebruik van verf, lak en/of beits mag alleen gebruik gemaakt worden van water gedragen verfproducten;
- Bij brandgevaarlijke werkzaamheden altijd voldoende (voorzorgs)maatregelen treffen;
- Door las-, slijp- en branderwerkzaamheden kan bij aanwezigheid van rookmelders het brandalarm automatisch in werking treden, waardoor de kans dat de brandweer onnodig uitrukt groot is. Eventuele kosten en boetes die hieraan verbonden zijn, zijn voor rekening van de huurder;
- Indien werkzaamheden aan de sprinklerinstallatie (indien van toepassing) moeten gebeuren dient dit vroegtijdig aan verhuurder te worden gemeld. In de verbouwingsperiode moet de sprinklerinstallatie in bedrijf blijven. Alle werkzaamheden aan de sprinklerinstallatie dienen te worden uitgevoerd door het bedrijf die de sprinklerinstallatie heeft geïnstalleerd of een ander door verhuurder aan te wijzen gespecialiseerd bedrijf;
- Tijdens de verbouwing zullen alle nooduitgangen altijd bereikbaar moeten blijven. Er mogen ook geen goederen e.d. in het expeditiegebied (laad/loshof plus expeditiegangen) worden geplaatst;
- De huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden in geval van schade veroorzaakt door huurder of diens onderaannemers tijdens de afbouw.

Markering van kabels e.d.

Alle kabels en leidingen dienen door huurder gemarkeerd te worden. Niet gemarkeerde kabels e.d. zijn voor de verhuurder onbekend en kunnen worden verwijderd. De kosten die hieraan verbonden zijn, zijn voor rekening van de huurder. De verhuurder is nimmer aansprakelijk voor de gevolgen van het verwijderen van installaties en/of materialen die niet in overleg zijn aangebracht.