

LASTENBOEK BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW Van Langenhovestraat 261-279 9200 Dendermonde 10 KMO-units

BOUWHEER

VAGAETRANS BV
Pontweg 15
9140 ELVERSELE
verkoop: Tel. 0498 850 962 - Wim De Cock
wim@vagaetrans.be

ARCHITECTUUR

Architectenbureau Tyberghien & partners
Jan Verspeystraat 26
9000 GENT

LOCATIE

Van Langenhovestraat 261-279 - 9200 Dendermonde

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	2
KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING	3
1. ALGEMEEN EN VOORAFGAANDE WERKEN	3
2. CONSTRUCTIE GEBOUW	4
2.1. GRONDWERKEN	4
2.2. FUNDERINGEN	4
2.3. RIOLERING	4
2.4. STRUCTUUR	4
2.4.1. Staalstructuur	4
2.4.2. Draagstructuur dak	5
2.5. MUREN	5
2.5.1. Buitenmuren	5
2.5.2. Binnenwanden RF 1h of Rf 2h voor de scheidende wanden en de compartimenteringswanden	5
2.6. DAKWERKEN	6
2.6.1. Isolatie	6
2.6.2. Dakbedekking Roofing	6
2.6.3. Opstanden	6
2.6.4. Dakranden	6
2.6.5. Aftappen	6
2.6.6. Afvoerbuizen	6
2.7. VLOERPLAAT	6
2.8. SECTIONAAL POORT + STALEN DEUR	7
2.8.1. Sectionaal poort – Type geïsoleerde sectionaalpoort	7
2.8.2. Metalen loopdeur	7
2.9. BUITENSCHRIJNWERK (waar voorzien volgens plan)	7
2.10. ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING	8
2.11. BRANDBESTRIJDING	8
2.12. WATER AAN- EN AFVOER	8
2.13. VERWARMINGINSTALLATIE	9
2.14. NUTSVOORZIENINGEN	9
3. BUITENAANLEG EN WEGENIS	10
3.1. WEGENIS	10
3.2. PARKING / TOEGANG TOT UNIT	10
3.3. GROENZONE	10
3.4. GEMEENSCHAPPELIJKE BRIEVENBUS	10
ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN	11
1. PRINCIPE	11
2. PLANNEN	11
3. WIJZIGINGEN	11
3.1.1 Door de bouwheer	11
3.1.2 Door de koper	12
3.1.3 Bijzonderheden wijzigingen	12
4. UITRUSTING	12
5. BRANDVOORZIENING – MAATREGELEN	13
6. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	13
7. MATERIALEN	14
8. WEDERZIJDSE VERBINTENIS VAN PARTIJEN	14

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

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

1. ALGEMEEN EN VOORAFGAANDE WERKEN

Algemeen

De bedrijfsgebouwen worden verkocht volgens de omgevingsvergunning, als casco niet-verwarmde gebouwen, volgens plan en tekeningen van de architect, conform deze "korte technische omschrijving" die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft en de statuten met bijhorend reglement van mede-eigendom, die de koper zal ontvangen vooraleer de definitieve aankoopakte wordt ondertekend.

De units behoren bij het ontwerp tot klasse B gebouwen cfr basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6.

De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften, welke aanvangt bij de voorlopige oplevering.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de bouwheer en het architectenbureau voor zoverre dit nog mogelijk zou zijn. Eventuele meerprijzen worden verrekend en worden gestaafd middels een voor akkoord te ondertekenen verrekeningsvoorstel dat door de bouwheer wordt opgemaakt.

Afmetingen

De gevelhoogte t.o.v. de afgewerkt vloerpas 0,00 m bedraagt 7,00 m.

De vrije hoogte onder de stalen dakliggers t.o.v. de toekomstig afgewerkt vloerpas 0,00 m bedraagt ongeveer 6,00 m.

Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen (in de bouwfase) voor water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De bouwheer voorziet de mogelijkheid voor de aansluiting van stadswater, elektriciteit, telefonie en internet (behalve Proximus zijn er nog geen andere operatoren gekend) per unit.

De definitieve aansluitingskosten voor de plaatsing van de waterleidingen tot aan de tellers evenals de watertellergroep, de voedingskabels voor elektriciteit vanaf de nieuw te plaatsen distributiecabine tot aan de tellergroep evenals de tellergroep, de bekabeling en de aansluitkosten voor telefoon en internet (verschillende operatoren) vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting evenals een aantal voorzieningen voor brandpreventie (signalisatie en brandblustoestellen) volgens het vigerende plaatselijke reglement en de omgevingsvergunning.

2. CONSTRUCTIE GEBOUW

2.1. GRONDWERKEN

Deze omvatten de graafwerken voor de funderingen, regen- en septische putten, het rioleringsstelsel, de buitenaanleg en het spreiden en/of verwijderen van overtollige grond van de bouwplaats.

2.2. FUNDERINGEN

Uitvoering met gewapend funderingsbeton type C20/25 of gelijkwaardig.

2.3. RIOLERING

De rioleringen inbegrepen al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels enz. worden uitgevoerd in PVC Benor gekeurd.

Er is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien voor de afvoer regenwater en het afvalwater.

Per unit is een septische put (1.500 liter) voorzien met gietijzeren deksel met belastingstype D400 en een regenwaterput voorzien van een regenwaterfilter-element met inhoud van 3.000 liter met gietijzeren deksel (belastingstype D400). Deze regenput is voorzien van een aanzuigleiding in PE tot in de unit. De regenwaterpomp wordt voorzien met het oog op het maximaal hergebruik van regenwater en moet door de koper/eigenaar worden voorzien, dit kan zowel d.m.v. een pomp die in de betreffende unit wordt geplaatst of d.m.v. een pomp die in de regenput wordt geplaatst. De betreffende aanzuig- of persleiding wordt door de bouwheer vanaf de regenwaterput tot in de KMO-unit voorzien, evenals een bijkomende wachtbuis.

Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal prefab toezichtspotten. Deze putten worden, in functie van de grootte en het type buizenstelsel, gemaakt uit PVC. De putten zijn voorzien van een gietijzeren deksel met een draagvermogen aangepast naargelang de overeenkomstige vervoersbelasting en de positie in het gebouw, de wegenis of de groenzones.

2.4. STRUCTUUR

2.4.1. Staalstructuur

De staalstructuur wordt berekend volgens de gangbare normen.

De dakstructuur van de loods is voorzien voor het plaatsen van zonnepanelen (maximale belasting van 20 kg/m²)

De uitvoeringsplannen van de staalstructuur kunnen afwijken van de ontwerpplannen architectuur omwille van optimalisatie m.b.t. indeling wandpanelen, de draagkracht, dakhellingen, enz. ...

- Productie en behandeling, de uitvoering wordt geschilderd
- Het staal wordt aangekocht Sa 2,5 en voorzien van een lasprimer
- De constructie krijgt een 60 µ 1 laag High Solid synthetische verf in atelier
- Kleur van de eindlaag is RAL 7035 lichtgrijs
- Montage inclusief alle bouten en moeren – kwaliteit 8.8, verzinkt
- Ondervullen van de kolommen met krimprijke mortel

2.4.2. Draagstructuur dak

De draagstructuur wordt uitgevoerd in geprofileerde zelfdragende staalplaat type JI.158.250.750

- Dikte 0,88 mm
- Sendzimir verzinkt
- Mechanische bevestiging van de platen op de onderliggende staalstructuur
- Onderling zijn de platen in de langs-richting verbonden met de nodige overlapschroeven
- In de langs-richting worden er gegalvaniseerde hoeken geplaatst, om het doortrappen van de isolatie te voorkomen

2.5. MUREN

2.5.1. Buitenmuren

Isolerende industriële grootformaatpanelen met een totale dikte van dikte 25 cm (type sandwich) met zichtzijde in beton, isolatiekern in 100 mm (U-waarde = 0,22 W/m²K) en een binnenzijde in machinaal vlak gestreken of gerold beton. De isolatie is uitgevoerd op de volle oppervlakte van het paneel.

- de nodige bouwstaalnetten worden in de elementen verwerkt
- de panelen worden aan de buitenzijde van de kolommen bevestigd
- inbegrepen de buitenvoegen in elastische voegkit

De betonpanelen worden voor of in de constructie geplaatst, en aan de metalen kolommen bevestigd.

- Binnenzijde glad afgestreaken of gerold beton
- Dit zijn industriële panelen en geen architectonisch beton, kleurnuances zijn mogelijk; ze voldoen aan de wettelijke vereiste normen voor afwijkingen en kleurnuances, zoals voorgeschreven door Norm B21-601, klasse A2.
- De voegen worden opgespoten met een aangepaste voegmastiek

2.5.2. Binnenwanden RF 1h of Rf 2h voor de scheidende wanden en de compartimenteringswanden

Industriële grootformaatpanelen van dikte 14 cm met zichtzijde in gladde beton, binnenzijde machinaal vlak gestreken

- de nodige bouwstaalnetten worden in de elementen verwerkt
- de panelen worden in de gleuven van de kolommen geschoven
- inbegrepen de voegen in elastische voegkit tot bekomen van een brandweerstand Rf = 1 uur of 2 uur

Brandwand betonpaneel dikte 14 cm RF60'

- Vanaf niveau -0,30 m t.o.v. de vloerpas worden betonpanelen voorzien tot + 6,60 m
- Opbouw: betonpanelen – dikte 14 cm, vol beton
- Buitenzijde wordt glad bekist beton
- Horizontale voegen aan beide zijde voorzien van voegmastiek
- Voorzien voor de binnenwanden tot aan de steeldeckplaten

Brandwand betonpaneel dikte 14 cm RF120'

- Vanaf niveau -0,40 m t.o.v. de vloerpas worden betonpanelen voorzien tot + 8,00 m
- Opbouw: betonpanelen – dikte 14 cm, vol beton
- Buitenzijde in glad bekist beton
- Horizontale voegen aan beide zijden voorzien van voegmastiek
- Voorzien voor:

- Brandwand zoals aangeduid op de plannen (met smeltankers aan staalstructuur bevestigd)

2.6. DAKWERKEN

2.6.1. Isolatie

- Dampscherm DSPE (u-waarde >110)
- Isolatie 1 x 100 mm PIR (lambda-waarde = 0,022 W/mK)
- Mechanisch bevestigd volgens voorschriften van de fabrikant

2.6.2. Dakbedekking hoogwaardig kunststof

- Dikte 1,6 mm
- De dakafdichting (B-roof T1) wordt voorzien van een geknoopte wapening voor een verhoogde stijfheid
- De dichting wordt mechanisch bevestigd en de naden worden onderling gelast met warme luchtblazer

2.6.3. Opstanden

- Kimfixatie in overgang vlak naar vertikaal
- Uitgevoerd in kunststof dakdichtingsbaan dikte 1,6 mm

2.6.4. Dakranden

- Leveren en plaatsen van enkelvoudig dakrandprofiel met zichtzijde 6 cm in een standaard kleur lichtgrijs (RAL7035) of donkergrijs (RAL7016).
- Mechanisch bevestigd en ingewerkt

2.6.5. Aftappen

- Dakkolk en spuwer
- Ronde spuwers in lood of gelijkwaardig

2.6.6. Afvoerbuizen

- Afvoerbuizen in PVC diam 160 en/of diam 125 en/of diam 110 afhankelijk van de bediende dakoppervlakte.

2.7. VLOERPLAAT

Gewapende gepolierde betonplaat met enkel wapeningsnet 150/150/8/8. De vloer wordt mechanisch gepolierd waarbij tijdens de werking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwarts. Deze kwartslaag wordt mechanisch ingewerkt in de bovenste laag van het beton waardoor een slijtlaag ontstaat. Na het polieren wordt hierop een curing compound gespoten om het snel uitdrogen van het beton te verhinderen.

Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer volgens de regels van de kunst in vakken gezaagd (krimpvoegen) om latere uitzetting mogelijk te maken en om de krimpscheuren tot een minimum te herleiden. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling). De afwerking, vlakheid, toleranties en het uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het WTCB technische voorlichting 204 van juni 1997. De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen. Betonvloeren hebben de eigenschap dat na verloop van de tijd of afhankelijk van de belastingen lichte scheurvorming mogelijk is. Deze scheurvorming kan leiden tot een esthetisch aspect.

De kleur is cementgrijs en heeft geen egaal uitzicht, kleurverschillen zijn mogelijk.

Aan de poorten worden ingewerkte hoekijzers voorzien om een kleine opstand te voorzien met de buitenverharding ter voorkoming van onderstromend water bij regen of wind.

2.8. SECTIONAAL POORT + STALEN DEUR

2.8.1. Sectionaal poort – Type geïsoleerde sectionaalpoort

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort

- Geïsoleerde sectionaalpoorten geplaatst
- Voorzien van een pneumatische onderloopbeveiliging
- Bediening: motor 3 x 400V met manuele ontgrendeling d.m.v. een koordsysteem
- Kleur buitenzijde: RAL 7016
- Kleur binnenzijde: RAL 7016
- Afmeting: Breedte 4,50 m x Hoogte 4,50 m voor de units 1, 3 t.e.m. 8, 10
- Afmeting: Breedte 4,00 m x Hoogte 4,50 m voor de units 2 en 9
- Beslag: standaard beslag
- Optioneel kan elke sectionaalpoort voorzien worden van een afstandsbediening of codeklavier mits betaling van een meerprijs.

2.8.2. Metalen loopdeur

Volgens plan is elke unit voorzien van een loopdeur.

- De deur is opgebouwd uit een kader in versterkt aluprofielsysteem
- Binnen- en buitenzijde: geïsoleerd sandwichpaneel in buitenkleur te bepalen door de bouwheer, binnenkleur RAL 7016
- Enkele naar buiten draaiende deur geplaatst in ruwbouwopening met afmetingen: breedte 1000 mm x hoogte 2250 mm
- Beweegbare kruk aan binnen- en buitenzijde en cilinderslot binnen/buiten
- Stormketting.
- Inclusief afwerking langs binnenzijde d.m.v. een houten omlijsting, niet geschilderd aan de buitendeuren wordt een dorpel voorzien d.m.v. een hoekijzer dat wordt ingebetonneerd.

2.9. BUITENSCHRIJNWERK (waar voorzien volgens plan)

Alle ramen vermeld op het plan met een afmeting van 1,30 m hoogte x 1,30 m of 1,80 m breedte volgens aanduiding op het plan. Ze worden uitgevoerd met enkel draai-kip.

- Thermisch geïsoleerd PVC buitenschrijnwerk profiel GAELAN S9000
- Energieprestatie: $U_f = 0,92 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Afwerking: kleur nog te bepalen door de bouwheer voor de binnen- en buitenzijde
- Helder glas
- De ramen worden opgespoten met PU-schuim en afgekit aan de buitenzijde
- Inclusief afwerking langs binnenzijde d.m.v. een houten omlijsting, niet geschilderd

2.10. ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING

Elke unit wordt uitgerust met

- een voedingskabel 4 x 10 mm² in een PVC mantelbuis tot aan de electriciteitsmeter die zich bevindt in het gemeenschappelijk meterlokaal
- een electrisch bord type met verliesstroomschakelaar 300 mA, min. 1 stopcontact voorzien van zekering 3 x 400V/16 A en 2 stopcontacten mono-fasig 240 V/16A
- een aarding volgens de geldende norm en aardlekschakelaar
- electrische bekabeling voor verlichtingspunten in 1 schakelkring ter hoogte van de steeldeck (gelegd tussen steeldeck en isolatie), voorzien in bekabeling 3 x 1,50 mm²
- LED - verlichtingsarmaturen voor basisverlichting, type te bepalen door de bouwheer
- 1 verlichtingsschakelaar aan de inkomdeur
- Electrische keuring klaar voor aansluiting aan het electriciteitsnet

Er wordt tevens een basisverlichting aan de buitenzijde van het gebouw voorzien welke met naderingsschakelaar en tijdschakelaar wordt aangestuurd per geveldeel. Het verbruik van deze verlichting is gemeenschappelijk en wordt via de gemeenschappelijke eigendom VME verrekend door de syndicus.

Per unit wordt een kabeldoorvoervoorziening diameter 125 mm in het dak aangebracht voor het eventueel installeren van zonnepanelen e.d..

2.11. BRANDBESTRIJDING

Er wordt een gemeenschappelijke automatische branddetectiecentrale, type globale bewaking voorzien in het gebouw. Elke unit wordt voorzien van een manuele brandmeldknop, deze activeert in geval van brand een sirene die in het volledige complex hoorbaar is.

Er wordt een veiligheidsverlichting voorzien boven elke vluchtdeur. De koper dient te zorgen voor het wettelijk te voorzien pictogram.

Alle units moeten door de koper worden voorzien van voldoende draagbare blustoestellen volgens hun oppervlakte. Er dient één bluseenheid (poeder P6 of bij voorkeur waterschuim 6 liter) te worden voorzien per 150 m² vloeroppervlakte. Alle toestellen dienen te worden opgehangen aan een vaste wand en aangeduid met een wettelijk pictogram.

2.12. WATER AAN- EN AFVOER

In elke unit wordt de mogelijkheid tot aansluiting van stadswater voorzien. Er wordt een riolering voorzien volgens het plan gelijkvloers met 1 afvoerleiding voor fecaal water diam 110 mm PVC met aansluiting in de septische put en een afvoerleiding voor grijs water, aangesloten op het rioleringsstelsel. De afvoerleidingen zijn privaat tot aan de aansluiting op het gemeenschappelijk rioleringsstelsel dat verder door de VME wordt beheerd.

In elke unit wordt een voedingsleiding in PE diameter min. 1" voorzien voor de aansluiting van stadswater vanuit het gemeenschappelijk tellerlokaal. De eventuele verdere binneninstallatie en de keuring ervan dienen door de koper zelf voorzien te worden evenals het afsluiten van een leveringscontract bij de watermaatschappij Farys.

2.13. VERWARMINGINSTALLATIE

Er worden geen voorzieningen voor de installatie van verwarming uitgevoerd. Het gebouw is vergund als een niet-verwarmd gebouw.

2.14. EPB

De bouwheer laat de voorstudie uitvoeren met het oog op de eventuele verwarming van de units, of delen ervan. Bij de oplevering ontvangt de koper het verslag van deze voorstudie. De koper beslist zelf om te opteren voor een verwarmde KMO-unit maar dient hiervoor zelf de nodige actie en aanpassingen (waaronder isolatie, ventilatie, ...) te voorzien. De plaatsing van vloerisolatie XPS dikte 5 cm onder de bedrijfsvloer uit gepolierd wordt uitgevoerd mits supplement van 20,00 €/m² (excl. BTW). Zonder de plaatsing van vloerisolatie zal geen volwaardig EPB attest kunnen bekomen worden.

2.14. NUTSVOORZIENINGEN

De bouwheer voorziet de mogelijkheid voor de aansluiting van stadswater, elektriciteit (16 A - 3 fasig 400 Volt), telefonie en internet (Proximus) per unit.

De hoofdleidingen van water, elektriciteit, Proximus zijn voorzien in de wegverharding voor de loodsen tot in het tellerlokaal.

De bouwheer gaat met betrekking tot de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en telefonie) 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 bouwheer gaat ervan uit dat de nutsmaatschappijen bereid zijn om hun hoofdleiding op het terrein te leggen, met erfdienstbaarheid op tracé van deze leidingen.

De koper:

- staat zelf in voor de leveringscontracten van de nutsvoorzieningen in zijn/haar unit
- staat zelf in voor het contacteren van de nutsvoorzieningsmaatschappijen, en de daarmee gepaard gaande administratieve en financiële afhandeling, met het oog op het openen van de tellers en het leveren van energie, water of telefoon- en internetverbindingen.
- sluit zelf de nodige leveringsovereenkomsten af met de desbetreffende nutsvoorzieningsmaatschappijen en betaalt de daarmee gepaard gaande kosten (zoals bvb. huurgelden, verbruikskosten, ...).
- Kan zelf kiezen met welke dienstverleners- of leveranciers hij een contract afsluit.
- betaalt zelf de privatieve aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de koper (deze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs).
- staat zelf in voor de levering en plaatsing van de nodige technische binneninstallaties behalve diegene die voorzien zijn in deze omschrijving. evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het openzetten van de tellers.

De bouwheer 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. Alle hieruit voortvloeiende kosten, zowel direct als indirect (ook eventuele uitbreidingen van het net) van werken die nodig zijn voor de realisatie van nutsvoorzieningen tot in de units (elektriciteit, water, telefoon) zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen verdeeld worden op basis van de quotiteiten.

3. BUITENAANLEG EN WEGENIS

De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens de plannen. De bouwheer behoudt zich het recht voor om op bepaalde plaatsen materiaalkeuze / uitvoering te wijzigen.

3.1. WEGENIS

De wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd met aangepaste fundering en wordt uitgevoerd in combinatie t.t.z. naast het gebouw komt een verharding in beton, verder worden verhardingen uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers of grasdallen.

3.2. PARKING / TOEGANG TOT UNIT

De parkeerplaatsen worden uitgerust met een wachtbuis tot in het gemeenschappelijk meterlokaal om de mogelijkheid te voorzien voor het plaatsen van een EV-laadpaal.

Het gebruik van de verharde zone buiten de unit wordt geregeld via de basisakte en het huishoudelijk reglement dat door de syndicus wordt beheerd.

3.3. GROENZONE

De groenzone worden aangelegd conform het uitvoeringsplan.

3.4. GEMEENSCHAPPELIJKE BRIEVENBUS

Ter hoogte van de rooilijn wordt een brievenbusgeheel voor ganse de site voorzien waarin elke unit een brievenbus heeft. Dit geheel behoort tot de mede-eigendom.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

1. PRINCIPE

De units worden verkocht, als casco niet verwarmde gebouwen, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze “Korte technische omschrijving” die de koper erkent ontvangen te hebben; waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van hiernavolgende documenten:

1. Plannen hechten aan de statuten en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
2. Dit lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

2. PLANNEN

Alle op de tekeningen of in technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties van de kolommen en liggers worden vastgesteld door de staalconstructeur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

Alle op het plan vermelde toestellen en andere voorwerpen die geen deel uitmaken van de constructie van het gebouw zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, deze zijn puur indicatief aangebracht.

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. Herzelfde 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 elektriciteit, water, ...

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de bouwheer de volmacht om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

3. WIJZIGINGEN

3.1.1 Door de bouwheer

Het is de bouwheer 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.

3.1.2 Door de koper

De koper kan op basis van zijn/haar indiciduele wensen wijzigingen laten uitvoeren ten opzichte van de voorziene basisuitvoering. Alle kosten (direct of indirect) met betrekking tot deze wijzigingen vallen ten laste van de koper.

3.1.3 Bijzonderheden wijzigingen

- De bouwheer 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 bouwheer mee te delen.
- Het is de koper uitdrukkelijk verboden om werken uit te voeren zonder medeweten van de bouwheer. Indien dit zich voordoet heeft de bouwheer 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 geenzins 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 bouwheer ten gevolge van gevraagde wijzigingen.
- Wanneer de door de koper gevraagde wijzigingen een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning vereisen, mag dit er in geen geval toe leiden dat de realisatie van de overige entiteiten en/of uitvoeringstermijn ervan wordt beïnvloed. De bouwheer heeft daartoe te allen tijde het recht om de werken verder te zetten ook al zijn die niet conform aan de wijzigen 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 verkoopsovereenkomst tussen koper en bouwheer door alle partijen voorlopig aanvaard en betaald werden. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit gescheidt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de bouwheer van de hierdoor eventuele betroukkende schade (zowel direct als indirect).

4. UITRUSTING

De loodsen zijn opgevat als opslag- en productieruimte. In de loodsen zijn geen technische uitrustingen en installaties voorzien, deze dienen door de koper zelf voorzien te worden.

In functie van de activiteit van de koper dient deze laatste zicht te schikken naar de heersende normen en eisen van overheden, brandweer,... . De koper dient zich zelf in regel te stellen met

de wettelijke omgevingsvergunningen voor het milieulijk en desgevallend voor het stedenbouwkundig lijk indien dit volgens de wettelijke voorschriften vereist is.

5. BRANDVOORZIENING – MAATREGELEN

De units zijn klasse B gebouwen cfr basisnorm brandpreventie voor industriële bijlage 6. Alvorens te starten met de inrichting van de unit 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 brandweer-commandant 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 omgevingsvergunning, 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 bouwheer voorziene brandvoorzieningsmaatregelen, welke inbegrepen zijn in de verkoopovereenkomst, beperken zich tot de automatische brandmeldinstallatie, de noodverlichtingen, de vluchtdeuren in de gevels en de compartimenteringswanden.

Specifiek door de brandweer opgelegde eisen in functie van de activiteit van de kopere (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 te laten uitvoeren nog voor dat de werken die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst tussen koper en bouwheer door alle partijen voorlopig opgeleverd werden.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, geldt als voorlopige oplevering der betrokken private delen door de koper. Dit gescheidt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de bouwheer van de hierdoor eventuele betrokken schade (zowel direct als indirect).

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De voorlopige aanvaarding zal plaatshebben na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het bedrijfsgebouw aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop het bedrijfsgebouw zich in staat van oplevering bevindt rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken, geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering.

Tijdens de oplevering zal er overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen terplaatse van een proces-verbaal dat ondertekend wordt door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, het proces-verbaal van de voorlopige oplevering zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de oplevering definitief zijn voor zichtbare gebreken.

De 10-jarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering van een unit kan ten vroegste gebeuren 1 jaar na de voorlopige oplevering. Hiertoe zal de koper het initiatief nemen. Hij zal de bouwheer aanschrijven door middel van een aangetekend schrijven, of een ander bericht met ontvangstbevestiging. Indien de koper bij de bouwheer geen aanvraag doet voor een definitieve oplevering van zijn/haar unit binnen 1 jaar na de datum van voorlopige oplevering van de unit, dan wordt dit aangezien als een definitieve oplevering.

7. MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische omschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige omschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

Opmerkingen:

- De bouw van de sanitaire cellen (toilet per unit) is niet inbegrepen en dient eventueel door de koper zelf uitgevoerd te worden.
- De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal ekj bezoek tot op de dag van de oplevering van de gemeenschappelijke delen op hun eigen risico gebeuren, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de bouwheer, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor licht barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk gesteld worden.

8. WEDERZIJDSE VERBINTENIS VAN PARTIJEN

De bouwheer is ertoe gehouden het verkocht pand te leveren overeenkomstig art 1581 en vsv. van het Burgerlijk wetboek enerzijds en de statuten anderzijds.

De koper is verplicht het aangekocht goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg en naar rechte.