

BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW:

DE BRANDEMOLLEN – 21 units

PROMOTOR & ONTWIKKELING

GLOBALINDUS nv

Kapellestraat 117

8020 OOSTKAMP

Tel. 050/46 10 10 – fax 050/46 10 19

ARCHITECTUUR

BURO II & ARCHI+I

Hoogleedsesteenweg 415

8800 ROESELARE

Tel. 051/21 11 05 – fax 051/22 46 74

VEILIGHEIDSCOORDINATIE

VECOBO bvba

Meersstraat 40/01

8790 WAREGEM

Tel. 056/62 03 80 – fax 056/62 03 81

LOCATIE

Oudenaardse Heerweg – Oude Heerweg te DEERLIJK

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van zeer 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

Slopen:

De slopingswerken, ingeval nodig, zijn ten laste van de bouwpromotor,

Algemeen:

De bedrijfsgebouwen worden verkocht, als casco niet verwarmde gebouwen, volgens plan en tekeningen van de architect, conform de "Korte technische beschrijving" (die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft) en de statuten met bijbehorend reglement van mede-eigendom, die de koper erkent ontvangen te hebben.

De units behoren tot klasse C gebouwen cfr basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6.

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

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de promotor en het Architectenbureau voorzoverre dit nog mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend en worden gestaafd middels een verrekeningsvoorstel door promotor of aannemer opgemaakt.

Afmetingen:

Gebouw I 500 m²
40,00 m x 12,50 m
Zijhoogte: 8,00 m

Gebouw II 2.002 m2 (gebouw met 4 tussenkolommen)

34,90 m x 60,64 m

Min schuine hoek

Zijhoogte: 8,00 m

Spantafstand: 3 secties van +/- 20m

Gebouw III 3.334 m2

51,50 m x 65,10 m

Zijhoogte: 8,00 m

Spantafstand: +/- 5,15 m

Gebouw IV 2.313 m2 (unit 18 voorzien van 2 tussenkolommen)

65,12 m x 61,68 m

Zijhoogte: 8,00 m

Spantafstand: +/- 6,00m

Gebouw V 2.823 m2 (unit 20 voorzien van 3 tussenkolommen)

79,14 m x 41,83 m

Zijhoogte: 8,00 m

Spantafstand: +/- 6,10m

Unit 20 voorzien in 1 niveau.

Diverse aansluitingen:

De voorlopige aansluitingen (in de bouwfase) op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De bouwpromotor voorziet de mogelijkheid voor aansluiting van gas, water, elektriciteit, TV-distributie, telefonie en internet per gebouw.

voortvloeiën uit de aansluiting evenals alle voorzieningen voor brandpreventie (signalisatie, leidingen en toestellen) volgens het vigerende plaatselijke reglement.

2 CONSTRUCTIE GEBOUW

2.1. GRONDWERKEN

Deze omvatten:

de opruiming van het terrein, na de eventuele opbraakwerken; afgraven teelaarde
de nivellering van het terrein,
delfwerken voor de prefabfunderingen, regen- en septische putten

het heraanvullen van de funderingsputten, regen- en septische putten
verwijderen van overtollige grond van de bouwplaats

2.2. FUNDERINGEN

Vertrekkende van een op hoogte genivelleerd terrein worden de funderingssokkels uitgegraven, beton gestort en ankers geplaatst. De afmetingen van deze funderingssokkels worden bepaald in functie van de ondergrond en de draaglasten. Op basis van een voorafgaand grondonderzoek zal door de verkoper en architect de keuze gemaakt worden welk type van funderingen men zal gebruiken.

2.3. RIOLERING

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

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

Per unit is een regenwaterput met inhoud van 10.000L (zie plannen) met gietijzeren deksel. Deze regenput is voorzien van een aanzuigleiding socarex, exclusief pomp.

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

2.4.1. Algemeen:

De draagstructuur van het gebouw bestaat uit:

- * draagstructuur gevormd door kolommen en liggers,
- * eventuele ravelingen in het dak ten behoeve van opstanden, lichtstraten en RWA's

De afmetingen en dimensionering van de structuur worden berekend volgens de geldende normen.

De draagstructuur is voorzien van alle nodige windverbanden, kokers, opstanden op pijlers, koepelopstanden, kop- en voetplaten tot het bekomen van een volledig stabiel structuur.

De koper mag maximaal een nuttige belasting van 5kg/m² ophangen aan de draagconstructie (vb voor verlichtingsarmaturen , verwarmingselementen,...) Op het dak mag er niets geplaatst worden.

Gelet op de eisen van de brandwerendheid staat het de verkoper vrij om de dragende constructie hetzij volledig hetzij gedeeltelijk uit te voeren in staal of prefab-beton (al of niet gecombineerd met gelamelleerde houten spanten). De definitieve keuze zal worden gemaakt in functie van het definitieve uitvoeringsplan. Bijgevolg kunnen de afmetingen van de draagstructuur wijzigen. De verkoper heeft het recht om de inplanting van de kolommen en liggers (in functie van de opvatting van de draagstructuur) te wijzigen. Isolerende industriële grootformaatpanelen van dikte 25 cm (type sandwich) met zichtzijde in uitgewassen beton (kleur licht- en donkergrijs), isolatiekern in 80 mm PIR polyisocyanuraatschuim

2.4.2. Corrosiebescherming staal:

In de werkplaats:	staalstralen klasse SA 2.5
	Lasprimer 10μ
	All meta coat 60 μ
Op de werf:	zorgvuldig verwijderen van zand, slijk en montagesporen
	Na reiniging, zorgvuldig bijwerken van alle beschadigingen

2.4.3. Staalprofielen:

Alle profielen zijn gewalste profielen. De inplanting van de profielen, al dan niet aangeduid op de ondertekende commerciële plannen kunnen wijzigen in functie van de studie opgemaakt door de verkoper of door de door haar aangestelde stabiliteitsingenieur. Indien de inplanting van de profielen voor de koper belangrijk is (bv. Voor het inrichten van zijn unit) moet hij zelf het initiatief nemen om aan de verkoper een inplantingsplan van de profielen te vragen. De koper dient zich evenwel te schikken naar de inplanting van de profielen.

2.5. MUREN

2.5.1. Buitenmuren: (volgens aanduiding plannen)

2.5.1.1 Buitenwanden in getrilde industriële betonpanelen

Wanden in getrilde industriële betonpanelen, van 25cm dik, voorzien van 8 cm PU isolatie doorlopend frimeda systeem.

Buitenzijde glad bekist.

Binnenzijde afgestreken.

Langs de buitenzijde worden alle voegen afgekit.

2.5.1.2 Buitenwanden in sandwichpanelen

a/ Plaatsen van sandwichpanelen type VBM verticaal gemonteerd met onzichtbaar bevestigde schroeven en zijn over de volledige hoogte voorzien van een tand- en groefverbinding. Enkel de platen die als sluitstuk dienen worden koud tegen elkaar geplaatst. .

* Buitenplaat staalplaat dikte 0.60 in 25μ polyestercoating.

8 cm PU isolatie.

* Binnenplaat staalplaat dikte 0.50 m in 15μ interieurcoating
profiel gelinieerd.

* De hoeken van het gebouw en de dagkanten rondom het buitenschrijnwerk en poorten worden afgewerkt met passende plooistukken:

- onderaan met dorpelprofiel
- aan de hoeken (ook aan ramen en deuren) met hoekprofielen
- bovenaan met muurkappen.

Er kan een klein kleurverschil optreden tussen de sandwichpanelen onderling alsook tussen de panelen met de afwerkprofielen of tussen de afwerkprofielen onderling.

b/ Deze gevelpanelen staan op een prefab betonplint ,

* dikte 20cm voorzien van 6cm PS isolatie

* buitenzijde glad bekist

* aanzet plint = -0.30m en heeft een hoogte van 1.0m

2.5.2. Binnenmuren: (volgens aanduiding plannen)

De scheidingswanden tussen de verschillende bedrijfsruimten worden uitgevoerd in prefab betonelementen, dikte 14cm.

De zijden zijn afgewerkt of afgestreken afgewerkt (is een ruwere afwerking)

2.6. DAKWERKEN

2.6.1. Plaatsen steeledeckdakplaat, profiel 110/250 in galva uitvoering, dikte 0.88

2.6.2. Dakisolatie :

- dampscherm in PE folie
- 10cm PIR isolatie, welke mechanisch wordt bevestigd op de onderliggende steeledeck

2.6.3. Dakverdichting : TPO dakverdichting, 1.14mm intern gewapend witte kleur, mechanisch bevestigd en BRoof (t1) geattesteerd,

Afgewerkt met isolatiedriehoeken, opstanden uitgewerkt, tappers, spuwers.

Er worden voldoende dakspuwers voorzien om het gevaar van wateraccumulatie op het dak bij een eventuele dakverstopping tegen te gaan. Deze dakspuwers zijn bovendakse openingen in de gevels. Ze zijn verspreid over het dakoppervlak. Indien er water komt uit de spuwers betekent dit dat het water op die plaats niet kan afgevoerd worden via de regenwaterafvoeren omwille van bvb een opstopping. De koper is dan gehouden om onmiddellijk actie te ondernemen om er voor te zorgen dat het water op het dak snel afgevoerd wordt (door vb het wegnemen van de verstopping)

2.6.4. Verticale regenwaterafvoerleiders in PVC grijs BENOR in opbouw (inbegrepen kunststof bolroosters en tapbuizen in lood)

Deze buizen worden aan de binnenzijde van het gebouw geplaatst en worden aangesloten aan het rioleringsnet. De kopers dienen te allen tijde deze buizen te beschermen tegen beschadigingen.

De inplanting van de regenwaterafvoeren op de ondertekende plannen zijn ten titel van inlichting. De koper dient zich te schikken naar de inplanting van de regenwaterafvoeren en er rekening mee te houden bij de inrichting van de unit. De bouwheer behoudt zich het recht voor om tijdens de uitvoering deze inplanting te wijzigen. Het regenwaterafvoersysteem wordt in zijn geheel bekeken voor het ganse gebouw waardoor bepaalde units meer op minder afvoeren bevatten dan andere units.

zijn unit moet hij zelf het initiatief nemen om aan de verkoper een inplantingsplan te vragen

2.6.5. Dakverlichting : lichtstraten uit polycarbonaat spouwplaten, dikte 10 mm driewandig opaal, cirkel 1/8, geplaatst tussen voorgebogen aluminium profielen (brute uitvoering), U-waarde : 2,5 W/m² K. Voorzien van 2% opengaande delen

2.6.6.RWA-installatie: rook- en warmte-afvoer

Elke unit is voorzien van een RWA (rook- en warmte afvoersysteem) conform de brandweervoorschriften. Deze RWA zal geïntegreerd worden in de lichtstraat. De elektrische voeding van de RWA is ten laste van de koper

De elektrische voeding en aansluiting van de RWA is ten laste van de koper.

Voor de units 1,2, 18 tem 21 is de RWA in aluminium lamellen voorzien

Voor de units 3 tem 17 zijn deze voorzien in polycarbonaat lamellen.

2.7. VLOERPLAAT

Gewapende gepolierde betonplaat met voorziene vloerbelasting van 3 Ton/m². De vloer wordt mechanisch gepolierd waarbij tijdens de werking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwarts. Deze kwarts 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 (krimpvogen) om latere uitzetting mogelijk te maken en om de krimp scheuren tot een minimum te herleiden. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling). De afwerking, vlakheid, toleranties en uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het WTCB technische voorlichting 204 van juni 1997. De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen.

De kleur is cementgrijs en heeft geen egaal uitzicht.

Aan de poorten en loopdeuren worden ingewerkte hoekijzers voorzien.

2.8. SECTIONAAL POORT + STALEN DEUR

2.8.1. Sectionaal poort - Type geïsoleerde sectionaalpoort

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort, voorzien van :

- opgebouwd uit geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen, afgewerkt met polyestercoating of gelijkaardig (aan binnenzijde grijswit, buitenzijde volgens keuze architect), opgebouwd uit horizontaal scharnierende secties
- Afmeting: +/- 4.000 x 4.200mm
- Vergrendeling: schuifgrendel aan binnenzijde
- Bediening: manueel
- Optioneel kan de sectionaal poort voorzien worden van een motor, zender +antenne— mits betaling meerprijs.

2.8.2. Vluchtdeur type Hormann NT 60 of gelijkaardig

Volgens plan zijn er units voorzien van een aluminium loopdeur, uitgevoerd in niet thermische onderbroken profielen, gemoffeld in RAL kleur en voorzien van sandwichpaneel met metaal- of aluplaat gelakt in kleur van sectionaalpoort . In het dorpelbereik is een afdichtingsprofiel met dubbele lip voorzien.

Beslag: Kruk aan de binnenkant, vaste knop aan buitenzijde, functie E en voorzien van paniekslot.

2.9. ALUMINIUM SCHRIJNWERK (waar voorzien volgens plan)

Het aluminium schrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken profielen en is voorzien van dubbele beglazing met $k = 1.1$. Ramen op gelijkvloers tot op de grond zijn in veiligheidsglas dubbel gelaagd conform de norm.

Alle ramen zijn vast (tenzij anders vermeld op plan) .

Onder de buitendeuren en raamgehelen tot op vloerniveau worden dorpels in blauwe hardsteen geplaatst. De ramen op de verdieping zijn voorzien van een alu dorpel.

Optioneel kunnen de ramen draai-kip uitgevoerd worden mits betaling meerprijs. De ramen in betongevelpanelen zijn aan buitenkant opgespoten; aan de binnenkant is geen afwerking voorzien. Buitendeur voorzien van kruk, meerpuntslot.

Deze is volledig ten laste van de koper die eveneens instaat voor de betreffende keuringen.

De promotor voorziet een aantal punten (elektrische bekabeling) voor verlichting thv steeldeck (gelegd tussen steeldeck en isolatie).

De promotor voorziet tevens een buitenarmatuur boven elke sectionaalpoort. Deze buitenarmatuur is voorzien van een digitale astronomische klok. De elektrische aansluiting zal gebeuren door de koper.

2.11. WATERAAN- EN AFVOER

In elke module wordt de mogelijkheid tot aansluiting van een sanitaire module voorzien. De sanitaire module is niet ten laste van de promotor. Enkel de afvoer is voorzien. Alle toevoerleidingen van water of andere voorzieningen zijn ten laste van de koper.

2.12. VERWARMINGINSTALLATIE

Deze is volledig ten laste van de koper die eveneens instaat voor de betreffende keuringen.

2.13. NUTSVOORZIENINGEN

De bouwpromotor voorziet de mogelijkheid voor aansluiting van gas, water, elektriciteit , TV-distributie, telefonie en internet per gebouw.

De voorziene vermogens voor elektriciteit zijn:

- Bedrijfsverzamelgebouw 1:
 - o unit 1 (500 m² - 70 VA/m²): 35 kVA
- Bedrijfsverzamelgebouw 2:
 - o unit 2 (2002 m² - 50 VA/m²): 100 kVA
- Bedrijfsverzamelgebouw 3:
 - o unit 3 (317 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 4 (309 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 5 (309 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 6 (309 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 7 (343 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 8 (317 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 9 (309 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 10 (309 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 11 (309 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
 - o unit 12 (343 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
- Bedrijfsverzamelgebouw 4:
 - o unit 13 (309 m² - 70 VA/m²): 25 kVA

- unit 16 (301 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
- unit 17 (301 m² - 70 VA/m²): 25 kVA
- unit 18 (775 m² - 70 VA/m²): 55 kVA
- Bedrijfsverzamelgebouw 5:
 - unit 19 (904 m² - 70 VA/m²): 65 kVA
 - unit 20 (1502 m² - 50 VA/m²): 80 kVA
 - unit 21 (417 m² - 70 VA/m²): 30 kVA

De voorziene vermogens voor gas zijn:

- Bedrijfsverzamelgebouw 1:
 - unit 1 (500 m² - 70 W/m²): 35 kW (G6)
- Bedrijfsverzamelgebouw 2:
 - unit 2 (2002 m² - 70 W/m²): 140 kW (G16)
- Bedrijfsverzamelgebouw 3:
 - unit 3 (317 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 4 (309 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 5 (309 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 6 (309 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 7 (343 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 8 (317 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 9 (309 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 10 (309 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 11 (309 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 12 (343 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
- Bedrijfsverzamelgebouw 4:
 - unit 13 (309 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 14 (300 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 15 (327 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 16 (301 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 17 (301 m² - 70 W/m²): 25 kW (G6)
 - unit 18 (775 m² - 70 W/m²): 55 kW (G6)
- Bedrijfsverzamelgebouw 5:
 - unit 19 (904 m² - 70 W/m²): 65 kW (G6)
 - unit 20 (1502 m² - 70 W/m²): 105 kW (G10)
 - unit 21 (417 m² - 70 W/m²): 30 kW (G6)

De hoofdleidingen van water, gas, elektriciteit en belgacom zijn voorzien in de parkeerstroken voor de loods.

De aansluitingen vanop deze hoofdleidingen tot in de loods zijn ten laste van de koper. Dit kan in de loods binnengebracht worden via de hiertoe voorziene energiekoker/ trekput.

De bouwpromotor gaat mbt de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, gas, 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.

om hun hoofdleiding op het terrein te leggen, met erdienstbaarheid op trace van deze leidingen. In dit geval zullen de tellers niet in een gemeenschappelijk lokaal komen te staan maar apart in elke unit.

De koper:

- staat zelf in voor de effectieve aansluiting 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
- sluit zelf de nodige leveringsovereenkomsten af met de desbetreffende nutsvoorzieningsmaatschappijen en betaalt de daarmee gepaard gaande kosten (zoals bvb. huurgelden, verbruikskosten,...).
- kan kiezen met welke elektriciteits- of gasleverancier hij in zee gaat (Electrabel, Nuon, Luminus, ...)
- 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 (zoals bvb. het ALSB) evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het openzetten van de tellers.

De promotor 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 (gas, elektriciteit, water, telefoon) zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen verdeeld worden op basis van de quotiteiten.

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

3.1. WEGENIS

De wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd in asfalt (2 lagen) met aangepaste fundering.

3.2. PARKING / TOEGANG TOT UNIT bestaande uit:

Betonstraatstenen, en/of waterpasserende betonstraatstenen en/of grasdallen volgens keuze architect.

3.3. Groenzone

De groenzone worden aangelegd conform uitvoeringsplan

3.4. Gemeenschappelijke brievenbus

T.h.v. de rooilijn wordt brievenbusgeheel voor ganse de site voorzien waarin elke unit een brievenbus heeft.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

1 PRINCIPE

De units worden verkocht, als casco niet verwarmde gebouwen, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform de "Korte technische beschrijving" 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. Het lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële statuten 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 balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. 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. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installaties en van de stabiliteit.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van allerlei formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, onder andere voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz.

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de promotor 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

1.1.1. Door de promotor

Het is de promotor 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.

1.1.2. Door de koper

De koper kan op basis van zijn/ haar individuele 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.

1.1.3. Bijzonderheden wijzigingen

- De promotor 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 promotor en architect mee te delen.
- Het is de koper uitdrukkelijk verboden om werken uit te voeren zonder medeweten van de promotor en architect. Indien dit zich voordoet heeft de promotor het recht om de werken onmiddellijk stop te zetten. De koper kan geen enkele schadevergoeding vragen vanwege deze stopzetting der werken. Alle kosten (direct of indirect) die voortvloeien uit deze stopzetting zijn voor rekening van de koper.
- Door de koper gevraagde wijzigingen aan de unit mogen geenszins de uitvoeringstermijn van naburige entiteiten beïnvloeden. De vooropgestelde algemene planning van werken is te allen tijde te respecteren.
- Door de koper gevraagde wijzigingen kunnen een invloed hebben op de uitvoeringstermijn van de betrokken unit.
- De koper kan op geen enkele wijze aanspraak maken op een verdragingsboete lastens de promotor en aannemers ten gevolge van gevraagde wijzigingen.
- Wanneer de door de koper gevraagde wijzigingen een nieuwe bouwaanvraag en het verkrijgen van een nieuwe bouwvergunning vereisen, mag dit er in geen geval toe leiden dat de realisatie van de overige entiteiten en/of de uitvoeringstermijn ervan wordt beïnvloed. De promotor heeft daartoe te allen tijde het recht om de werken verder te zetten ook al zijn die niet conform aan de wijzigingen die de koper wenst door te voeren (en waarvoor hij bvb. nog geen vergunning heeft).
- Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers en/of derden op de werf toe te laten en aldaar werken te laten uitvoeren nog voor dat de werken die deel uitmaken van de

worden. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de promotor, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit geschiedt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de promotor van de hierdoor eventueel berokkende schade (zowel direct als indirect).

- Aangezien wijzigingen deel uitmaken van een overeenkomst tussen koper en aannemer, en in sommige gevallen ook architect, treedt de koper voor de betrokken werken op als bouwheer en is hij als dusdanig verantwoordelijk voor het naleven van alle normen en regelgeving terzake zoals onder meer:
 - Het naleven van alle geldende stedenbouwkundige- en brandweer-voorschriften
 - Het naleven van de regelgeving inzake veiligheid en hygiëne waarbij de aanstelling van een veiligheidscoördinator verplicht kan zijn.
 - Het naleven van de heersende normeringen inzake thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB-normeringen.

4 UITRUSTING

De loodsen zijn opgevat als opslagruimte. In de loodsen zijn geen technische uitrustingen en installaties voorzien, ook al wordt dit opgelegd door derde partijen zoals oa. overheden en brandweer.

In functie van de activiteit van de koper dient deze laatste zich te schikken naar de heersende normen en eisen van overheden, brandweer,...

5 BRANDVOORZIENING - MAATREGELEN

De units zijn klasse C gebouwen cfr basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6.

Alvorens te starten met de inrichting zal de koper een document opstellen met de oplijsting van de gestockeerde materialen en een omschrijving van de werkzaamheden. Dit document zal aan de plaatselijke 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 bouwvergunning, voorafgaand aan de indienstname van zijn/haar unit de brandweer uit te nodigen voor een controle zodat alle brandpreventiemaatregelen in regel zijn.

De door de promotor voorziene brandvoorzieningsmaatregelen, welke inbegrepen zijn in de verkoopovereenkomst, beperken zich tot de RWA's, de vluchtdeuren in de gevels en brandwanden.

De overige brandvoorzieningsmaatregelen vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning (zoals een branddetectieinstallatie, een actieve brandbeveiligingsinstallatie, brandhaspels, brandblusapparaten, noodverlichting, ...) alsook specifiek door de brandweer opgelegde eisen in functie van de activiteit van de koper (en de grootte van de unit) zijn integraal ten laste van de koper.

Tevens dient de koper zich desgevallend zelf in regel te stellen inzake bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB.

Alle meerkosten ontstaan uit de eventueel voorgaand vereiste aanpassingen zijn ten laste van de koper.

6 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het is de koper van een unit ten strengste verboden andere aannemers en/of derden op de werf toe te laten en aldaar werken te laten uitvoeren nog voor dat de werken die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst tussen koper en promotor door alle partijen voorlopig aanvaard werden.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de promotor, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit geschiedt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de promotor van de hierdoor eventueel berokkende 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 promotor 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 promotor 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 terplaats 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 aanvaarding 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 aanvaarding definitief zijn voorzichtbare gebreken.

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

De definitieve aanvaarding van een unit kan ten vroegste gebeuren 1 jaar na de voorlopige aanvaarding. Hiertoe zal de koper het initiatief nemen. Hij zal de promotor aanschrijven door middel van een eenvoudig schrijven (per e-mail of per fax). Indien de koper bij de promotor geen aanvraag doet voor een definitieve aanvaarding van zijn/haar unit binnen 1 jaar na de datum van voorlopige

5 MATERIALEN

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

Opmerkingen:

a) Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:

- de verlichtingsarmaturen
- bouw en inrichting sanitaire cellen aangeduid op bouwplan

b) De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de promotor of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de promotor, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

c) 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.

7 WEDERZIJDSE VERBINTENIS VAN PARTIJEN

De bouwer-promotor is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art 1581 en vsv. Van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de statuten anderdeels.

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