

VERKOOPSLASTENBOEK



DE SCHIPPER | BEDRIJFSRUIMTE

1. ALGEMEEN

1.1. Projectomschrijving

Het betreft een nieuwbouw voor KMO's met een totale oppervlakte van $\pm 6.058 \text{ m}^2$, opgedeeld in 16 autonome units en een conciërgewoning, waarvan de bruto-oppervlakte vermeld is op de tekeningen in de bijlage. De units zijn gegroepeerd in Blok A & Blok B. Beide blokken bevatten elk 8 units.

Blok A ($\pm 3.122 \text{ m}^2$) heeft een L-vorm en bevindt zich aan de randen van het perceel en aan de zijde van de Zandstraat.

Blok B ($\pm 2.936 \text{ m}^2$) heeft een rechthoekige vorm en bevindt zich in het midden van het perceel en grenst aan de Schippersstraat. De "ringweg" verbindt Blok A & Blok B.

De units worden "casco" afgeleverd, weliswaar met de nodige basisvoorzieningen om te voldoen aan de eisen inzake brandveiligheid e.d. (zie verder).

Behalve het gebouw zelf, is ook inbegrepen:

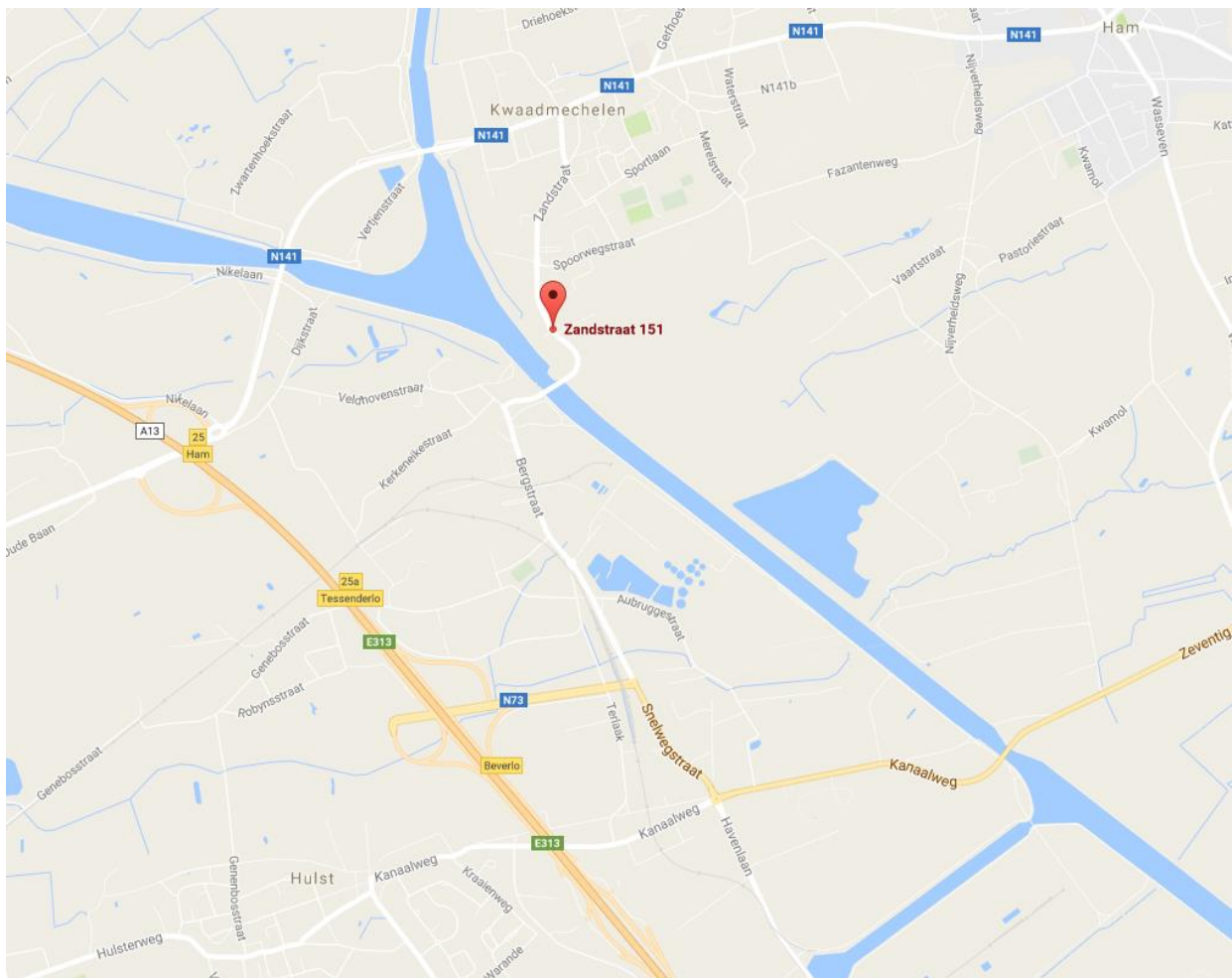
- de riolerings- en wegeniswerken vanaf de Zand- & Schipperstraat tot en rondom het gebouw
- de aanleg van de parkings en de omgeving rondom het gebouw

De werken worden uitgevoerd volgens de hierna vermelde verkoopbeschrijving.

1.2. Terrein

Het adres van de bouwterrein is Zandstraat 151/Schippersstraat 5, 3945 Ham.

De site ligt vlakbij aan het Albertkanaal en de E313.



1.3. Bestemming

- a. De individuele gebruikers van de units dienen te voldoen aan de voorwaarden van de KMO reglementering.
 - b. De kopers verplichten zich ertoe zich in regel te stellen met de geldende milieu- en exploitatienormen en de eisen van de brandweer. Dit meer specifiek met het oog op de afwerking en de inrichting van hun bedrijvenunit.
 - c. Het aangeboden gebouw met “casco” units, zal voldoen aan de eisen en reglementeringen m.b.t. isolatiewaardes, stabiliteit, brandveiligheid, correcte hemelwaterafvoer en –buffering/infiltratie, correcte rioleringsystemen, enz.
- De koper mag geen werken uitvoeren of wijzigingen aanbrengen, die hogergenoemde elementen teniet doen of in het gedrang brengen.
- d. De koper dient zich, bij de verdere afwerking en inrichting van zijn privatieve unit, te houden aan de regelgeving betreffende energieprestatie en binnenklimaat (EPB).

1.4. Organisatie en uitvoering

De administratieve leiding van het project is in handen van de projectontwikkelaar.

De coördinatie en de controle van de uitgevoerde werken zijn in handen van de architect, de raadgevende ingenieur(s) en de veiligheidscoördinator.

De aannemer leidt de werf via een vakkundige projectleider/afgevaardigde.

1.5. Planning

In overleg met de projectontwikkelaar.

1.6. Burelen

De benaming “bureel” in de units wordt slechts op de plannen aangeduid om de bestemming ervan te kunnen vergunnen.

De uitvoering van de burelen (buiten- en binnenwanden, trap, vloerplaat, ...) zijn niet voorzien. Op vraag van de koper kunnen deze voorzien worden in de desbetreffende unit.

De vloerplaat is zo gedimensioneerd dat de locatie en grootte van de kantoren vrij gekozen kan worden zonder bijkomend te funderen. De vloerplaten van de verdiepingsvloeren worden ontworpen rekening houdende met een mogelijke mobiele en gespreide last tot 300kg/m².

Alle eventuele binnenmuren en de verdere inrichting van deze burelen zijn ten laste van de nieuwe eigenaars van de units. Deze dient uitgevoerd te worden na oplevering van de unit.

Indien gewenst wordt de afwerking van de burelen optioneel aangeboden.

De oppervlakte “bureel” per unit mag echter niet meer dan 100 m² bedragen, indien de koper wel een groter “bureel” wenst, moet dit kantoorgedeelte E120 gecompartmenteerd worden van de hal en moet de koper zich in regel stellen met de eisen van de brandweer.

1.7. Wijzigingen of aanpassingen

Indien op vraag van de respectievelijke kopers aan de gevels wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden, dan zal dit gebeuren onder coördinatie van de ontwerper en worden uitgevoerd door de hoofdaannemer. De hoofdaannemer zal hem voorafgaandelijk de kosten meedelen. De koper is vrij een aannemer te kiezen wat betreft de werken die in de units worden uitgevoerd. Hij brengt alle partijen ten allen tijde voorafgaandelijk op de hoogte van zijn bouwplannen. De kosten aan de architect voor regularisaties van de bouwplannen t.g.v. wijzigingen door de koper aangebracht, zijn ten laste van de koper. De projectontwikkelaar behoudt zich ten allen tijde het recht voor wijzigingen aan het

uitvoeringsdossier aan te brengen, op voorwaarde dat deze wijzigingen de technische kwaliteit niet verminderen, noch dat de netto-oppervlakte wordt verminderd of vermeerderd met meer dan 2%.

1.8. Nutsvoorzieningen

1.8.1. Elektriciteit

De elektriciteitsvoorziening gebeurt vanuit de centrale voeding van de bestaande middenspanningscabine gelegen aan Unit 1.

De projectontwikkelaar voorziet bekabeling voor de elektriciteitsaansluiting tot in elke unit vanuit het centrale voedingspunt.

Per unit wordt een vermogen beschikbaar gesteld van 400V/40A - 400V/63A - 400V/100A. Grotere aansluitvermogens zijn eventueel mogelijk, maar zullen tijdig moeten aangevraagd worden. De bijkomende kosten hiervoor zijn ten laste van de koper.

Elke unit krijgt een aparte kwh-meter die zich in het meterlokaal bevindt. Maandelijks wordt het door de kwh-meter geregistreerd verbruik gefactureerd aan de afzonderlijke eigenaars van de units op basis van de volgende tarieven:

Vaste vergoeding 400V/40A: 15 € excl BTW/maand/Unit

Vaste vergoeding 400V/63A: 25 € excl BTW/maand/Unit

Vaste vergoeding 400V/100A: 40 € excl BTW/maand/Unit

Prijs per MWh: ICE Endex + 0.14 €/kWh

Waarbij Ice Endex de Ice Endex (Average) voor elektriciteit is voor de te leveren maand.

(<https://my.elexys.be/MarketInformation/IceEndexAverage.aspx>)

De hierboven beschreven werkwijze is in aanvraag en zal bij afkeuring worden vervangen door de volgende regeling:

Op het terrein wordt door de nutsmaatschappijen een netuitbreiding voorzien waarop iedere unit kan aangesloten worden. De individuele elektriciteitsaansluiting (en elektriciteitsmeter) is voorzien in het centrale meterlokaal.

Per unit wordt een vermogen beschikbaar gesteld voor enkelvoudige dagmeter 400V - 63A.

Grotere aansluitvermogens zijn eventueel mogelijk, maar zullen tijdig moeten aangevraagd worden. De bijkomende kosten hiervoor zijn ten laste van de koper. De projectontwikkelaar voorziet bekabeling voor de elektriciteitsaansluiting tot in elke unit vanuit het meterlokaal.

1.8.2. Water

De individuele aansluiting van water is voorzien (1") in het meterlokaal. De leiding tussen meterlokaal en unit is voorzien.

1.8.3. Telefonie / TV / Internet

Telefoon, TV en internetaansluiting zijn voorzien in het centrale meterlokaal. De bekabeling tussen meterlokaal en de unit is voorzien.

Het aanvragen van de nodige abonnementen en het afsluiten van de nodige verbruikscontracten bij de diverse energieleveranciers is ten laste van de koper.

1.9. Basisakte

De kosten voor het opstellen van de basisakte zijn ten laste van de kopers.

1.10 Recht van opstal

De opstalgever (de koper) kent aan de opstaller (Durasun BVBA) een recht van opstal toe voor het gebruik van het volledige dak van de betreffende unit voor een duurtijd van 25 jaren. Het recht van opstal heeft als doel de installatie, het gebruik en het onderhoud van een fotovoltaïsche installatie.

Bij het beëindigen van het recht van opstal, verwijdert de opstaller de fotovoltaïsche installatie. De modaliteiten van het opstalrecht staan beschreven in bijgevoegde '*overeenkomst ter vestiging van opstalrecht*'.

1.11 Architect

Q-BUS Architectenbureau bv bvba, Klaverbladstraat 1A, 3560 Lummen, is de architect van dit project en staat in voor het ontwerp, het opmaken van bestekken en meetstaten, de stabiliteitsstudie, de EPB-verslaggeving en de werfopvolging.

De architect wordt rechtstreeks vergoed door de projectontwikkelaar. Deze kosten zijn inbegrepen, behoudens extra prestaties, t.g.v. eventueel gevraagde wijzigingen of prestaties die verband houden met een verdere afwerking van het gebouw, vanaf "casco". Voor deze verdere afwerking is de koper niet verplicht om met Q-BUS Architectenbureau verder te werken. Indien dit wel gewenst wordt, dan zal de projectontwikkelaar een voorstel doen hiervoor.

2. GRONDWERKEN

2.1. Grondwerken

Ter plaatse van de nieuwbouw wordt het terrein afgegraven. In de grondwerken zijn eveneens inbegrepen het aanvoeren, spreiden en verdichten van opvulmateriaal tot de onderzijde van de vloerplaat.

Ter plaatse van de buitenverharding wordt de bovenste 30 cm onder de buitenverharding aangevuld met een steenslag fundering.

2.2. Funderingen

Rekening houdend met de resultaten van de diepsondering, wordt ter plaatse van iedere kolom een onafhankelijke funderingsvoet gestort in gewapend beton. De afmetingen van de zolen wordt bepaald in functie van de draagkracht van de ondergrond en de op te nemen belastingen.

Onder de wanden in gevelmetselwerk is een strokenfundering voorzien.

2.3. Riolering

Er wordt op het terrein een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

a. Enerzijds een rioolleiding uitgevoerd in PVC buizen met een BENOR-keurmerk met op regelmatige afstand een toezichtput in kunststof. Deze is dienstig als afvoerleiding voor de afvalwaters.

Hiervoor wordt per unit ter hoogte van de buitengevel één afvoer voor afvalwater voorzien, diameter 110 mm. De afvoerleidingen worden voorzien tot net boven het oppervlak van de betonplaat op het gelijkvloers. Indien de koper bekend is, vóór uitvoering van de werken, zal in de mate van het mogelijk rekening gehouden worden met gewenste posities van afvoerpunten. Zo niet of als er geen specifieke wensen zijn, zullen afvoerpunten op logische posities voorzien worden.

Er zijn geen voorzieningen voor verwerking van industrieel afvalwater. Mocht het productieproces van de koper industrieel afvalwater genereren dient hij hiervoor zelf de nodige voorzieningen te treffen zodat het effluent na zuivering voldoet aan de regelgeving voor lozing op de openbare riolering.

b. Anderzijds een rioolleiding voor opvang van al het hemelwater, aangelegd conform de geldende normen waarbij wordt rekening gehouden met infiltratie en buffering cfr. de regelgeving hieromtrent. De nodige toezichtputten worden voorzien.

2.4. Regenwater

Het hemelwater afkomstig van het dak wordt afgevoerd via afvoerbuizen in de units en langs de kortste of meest logische weg via rioleringsleidingen onder de vloer naar buiten. Indien nodig zullen in de units toezichtputten geplaatst worden om controle toe te laten. Op deze controleputten worden gietijzeren deksels voorzien, waarvan de vaste kader in de vloer ingebetonneerd wordt.

Per unit wordt een regenwaterput voorzien, inclusief betonnen afdekplaat en deksel klasse D400 met een PE-leiding tot in de unit & wachtbuis zodat regenwater hergebruikt kan worden voor bijvoorbeeld de spoeling van het toilet.

3. RUWBOUWWERKEN

3.1. Isolatie

Algemeen wordt vooropgesteld dat de constructiedelen worden geïsoleerd volgens de huidige normering en de aanduidingen van de EPB-verslaggever.

3.2. Draagconstructie

De constructie wordt uitgevoerd in gestraalde en geverfde stalen profielen en is voorzien van de nodige windverbanden, drukstaven en montagegordingen, poortkaders, deur/raamravelingen en dakopstanden.

3.3. Vloeren

De ondergrond wordt fijn genivelleerd, klaar om de betonvloer te storten

Er wordt een monolitische betonvloer met een dikte van minstens 25 cm gestort die mechanisch wordt gepolierd.

De vloer wordt na afloop bespoten met een laag curing-compound om te snelle uitdroging tegen te gaan. Na verharding worden de nodige krimpvoegen ingezaagd.

De vlakheidstolerantie is volgens de richtlijnen van het WTCB, TV 204, zijnde vlakheidsklasse 7 mm op 2,00m

De vloer wordt bewapend volgens de stabiliteitsstudie. De gebruiksbelasting van de betonvloeren bedraagt minstens 2000 kg/m² verdeelde belasting.

Puntbelastingen dienen door de stabiliteitsingenieur geëvalueerd te worden.

De verdiepingvloeren in Blok A worden voorzien in betonwelfsels.

3.4. Buitengevels

De kleur van de gevels en de schakeringen zijn te beslissen door de projectontwikkelaar, die hierin geadviseerd wordt door de architect. Er zal gebruik gemaakt worden van een genuanceerde bruinzwarte gevelsteen in combinatie met neutrale lichte grijstinten, waarbij de poorten worden voorzien in dezelfde tint als de gevel.

Sandwichpanelen

Rondom het gebouw wordt een plint geplaatst in grijze, glad bekiste betonpanelen. De plinten zijn voorzien van een doorlopende geïsoleerde isolatielaag uit polyurethaan.

De gevelpanelen zijn samengesteld uit twee geprofileerde staalplaten die hecht met elkaar worden verbonden door middel van een thermisch isolerende kern welke middels een continu-proces geïnjecteerd wordt. De panelen zijn aan de langzijde voorzien van een dubbele "blinde" tand en groef verbinding waardoor de panelen onzichtbaar bevestigd worden. De kopse zijden zijn recht afgewerkt (binnenkern = PUR/PIR). De binnenzijde is afgewerkt met een interieurcoating in RAL 9002 (of sterk benaderend).

De panelen worden op een stalen regelwerk bevestigd dat in lijn en waterpas dient aangebracht te worden. De profilering van het paneel zal bepaald worden door de projectontwikkelaar, die hierin geadviseerd wordt door de architect

Silexpanelen (uitgewassen betonpanelen)

Een deel van de buitenwanden worden uitgevoerd in betonnen wand-elementen met een kern van isolatie met een dikte van minstens 20 cm. Deze panelen hebben een uitgewassen (buitenzijde) en een afgestreeken zijde (binnen). De uitgewassen sierlaag bestaat uit een beton gemaakt met gekleurde

granulaten. De kleur van de gevels en de schakeringen zijn te beslissen door de projectontwikkelaar, die hierin geadviseerd wordt door de architect. De panelen worden op een stalen regelwerk bevestigd dat in lijn en waterpas dient aangebracht te worden.

Steenstrips op betonpanelen

De gevel van Blok A aan de zijde van de Zandstraat wordt gedeeltelijk afgewerkt met steenstrips op betonpanelen. De isolatiedikte & type wordt voorzien conform de EPB-wetgeving.

3.5. Tussenwanden & brandwanden

De scheidingswanden, worden uitgevoerd in betonnen wand-elementen met een kern van isolatie met een dikte van minstens 20 cm. Voor een goede aansluiting lopen deze wanden bovendaks door. Het zijn echter geen brandwanden, maar dragen wel bij tot de brandveiligheid.

De brandwanden worden uitgevoerd in betonnen wand-elementen met een kern van isolatie met een dikte van minstens 25 cm.

3.6. Mogelijkheden tot openingen in scheidingswanden of weglaten van scheidingswanden

De scheidingswanden (die geen brandwand zijn) kunnen deels of eventueel geheel weggelaten worden, in het geval één of meerdere units eventueel aangekocht worden door één koper, weliswaar met de volgende beperkingen.

- De scheidingswanden (die geen brandwanden zijn) tussen units kunnen volledig weggelaten worden, mits toestemming van de stabiliteitsingenieur. Mogelijk moet er dan plaatselijk een bijkomende versteviging of windverband aangebracht worden.
- Openingen in de scheidingswanden zijn in principe mogelijk, binnen bepaalde grenzen (poort, deur, ...), mits overleg met en toestemming van de stabiliteitsingenieur.
- Opmerking: Omwille van het niveauverschil op het perceel, liggen ook de vloerpeilen van de units niet allemaal op dezelfde hoogte. Enkel units met hetzelfde vloerpeil kunnen gekoppeld worden.

4. DAKOPBOUW

4.1. Dakplaten

Op de dakliggers worden geprofileerde stalen dakplaten geplaatst welke zelfdragend zijn van spant tot spant. Wanddikte en profilering aangepast aan de overspanning met als minimum wanddikte 0,7 mm. Deze dakplaten zijn sendimir verzinkt en aan de onderliggende structuur bevestigd met aangepaste bevestigingsmiddelen afhankelijk van de structuur.

De onderzijde van de beplating is voorzien van een interieurcoating in RAL 9002 (of sterk benaderend) voor een betere lichtreflectie.

4.2. Dakisolatie

Op de stalen dakplaten worden drukvaste isolatieplaten geplaatst met gepaste brandclassificatie. De platen hebben een dikte aangepast aan de EBP-eisen van het gebouw in zijn geheel.

4.3. Dakdichting

Op de isolatie wordt een dakdichting uit kunststof (TPO) aangebracht. In het dak worden op regelmatige afstand kunststof daktappen waterdicht ingewerkt. De diameters zijn in functie van het af te wateren dakoppervlak.

In de dakopstanden worden veiligheidsoverlopen voorzien.

De dakopstanden worden bekleed met hetzelfde dakdichtingsmembaam als het horizontale dakoppervlak. De buitenwandbekleding zal bovenaan worden afgedekt met een muurkap-profiel. Dit afwerkprofiel bestaat uit geplooid staalplaat, gecacheerd met PVC in een passende RAL-kleur.

4.4. Lichtstraten

Per unit worden in het dak lichtstraten voorzien voor natuurlijk daglicht.

De breedte en lengte van de lichtstraten is aangepast aan de overspanning en de lengte van de desbetreffende unit.

De lichtstraten worden uitgevoerd in meerwandige polycarbonaatplaten. Deze worden geplaatst op gebogen aluminium profielen in natuurkleur en hierop vastgeklemd met aluminium afdeklatten eveneens in natuurkleur.

In de lichtstraten worden rookluiken ingebouwd à rato van minstens 2% van de oppervlakte van de unit. Bij eventuele wijziging van de oppervlakte van de unit (bijvoorbeeld als een koper beslist om meer dan één unit te kopen en samen te voegen), kunnen aanpassingen nodig zijn de oppervlakte van lichtstraten en rookluiken.

4.5. Dakdoorvoeren

Omwille van het behouden van een uniform uitzicht van het project is het niet toegelaten om muurdoorvoeren te voorzien (voor bijvoorbeeld; ventilatiesystemen, rookgasafvoeren e.d.).

Alternatief hiervoor is het voorzien van dakdoorvoeren. Indien de koper een dakdoorvoer wenst te voorzien, moet de syndicus & de verkoper (Bouwheer Durasun BVBA) hiervan op de hoogte worden gebracht. Dit omwille van het opstalrecht van de fotovoltaïsche installatie.

5. BUITENSCHRIJNWERK

5.1. Sectionaalpoorten

In elke unit is één sectionaalpoort (afmetingen: 4000mm breed x 4400mm hoog) met geïntegreerde loopdeur voorzien in dubbelwandig geïsoleerde uitvoering. De buitenzijde van de poorten is gemoffeld in een standaard RAL-kleur.

De poorten zijn elektrisch bediend waarbij de motor bediend wordt langs de binnenzijde van het gebouw door middel van een bedieningskast met drukknoppen op/stop/nee. De poorten kunnen ook voorzien worden van een afstandsbediening (handzenders in optie).

In geval van brand worden de poorten automatisch geopend, samen met de rookkoepels. Hiervoor is een noodbatterij voorzien dat bij stroomuitval de luiken kan openen en sluiten.

5.2. Buitenramen en -deuren

Iedere unit is voorzien van enkele raampartijen uitgevoerd met thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Deze profielen zijn gemoffeld in een esthetisch passende RAL-kleur. Aansluitend aan deze raampartij is een toegangsdeur voorzien en een aantal opengaande delen met een draai-kip beslag.

De raampartij evenals de toegangsdeur is voorzien van dubbel isolerende heldere beglazing met een verbeterde K-waarde. Waar de norm het voorschrijft is de beglazing gelaagd.

De kleur van zowel de poort als de loopdeur en de raampartij worden door de projectontwikkelaar, op advies van de architect, gekozen in functie van de gevelpanelen en de standaardkleuren van de fabrikant.

De meeste units beschikken over een dubbelwandig geïsoleerde stalen deur als extra vluchtweg.

5.3. Cillinders & sloten

Bij aankoop van de unit zullen er in elke toegang werfcillinders zitten. De werfcillinders moeten door de koper na aankoop vervangen worden door definitieve cillinders naar keuze.

Dit heeft als voordeel dat elke koper afzonderlijk kan kiezen hoe hij het sleutelplan opmaakt, tevens kan hij ook zelf het merk/type bepalen.

6. SPECIALE TECHNIEKEN

6.1. Algemeen principe

De units worden “casco” afgeleverd, dus zonder verwarmingsinstallatie, verlichting, elektrische installatie, ventilatie, ... of andere technieken, tenzij hierna vermeld.

Bepaalde basisvoorzieningen zijn wel aanwezig, zoals de nutsaansluitingen en de noodzakelijke brandbeveiligingstechnieken.

Per unit worden enkele afvoerpunten voorzien voor sanitair en huishoudelijk afvalwater, waarop kan aangesloten worden (zie ook: rioleringen).

De koper kan beslissen om volledig zelf de technieken te voorzien, ofwel – indien dit kan georganiseerd worden vóór aanvang van de bouwwerken – zijn/haar wensen kenbaar te maken en dit toe te vertrouwen aan de projectontwikkelaar. In dat laatste geval wordt hiervoor een prijsvoorstel gemaakt, aangezien “technieken” niet inbegrepen zijn in de basisprijs van de units.

6.2. EPB-regelgeving

Voor het project zal er een totale EPB-berekening gemaakt en een startverklaring worden ingediend, waaruit de dikte van de isolatie voor dak en wand werd bepaald rekening houdend met het buitenschrijnwerk dat in de verschillende units wordt toegepast.

Omdat de bestemming van het gebouw niet gekend is, worden de units beschouwd als geklimatiseerd. Bij de koop van de units wordt de EPB-aangifteplicht door de projectontwikkelaar overgedragen op de koper.

De projectontwikkelaar overhandigd aan de koper een tussentijds verslag met een opsomming van alle uitgevoerde maatregelen en nog uit te voeren maatregelen om de EPB-eisen te behalen; en vermeldt wie met de uitvoering belast is en hiervoor verantwoordelijk is. Dit verslag wordt opgemaakt door de EPB-verslaggever van de projectontwikkelaar en wordt ondertekend door de projectontwikkelaar, de verslaggever en de koper.

De projectontwikkelaar bezorgt de koper op het einde van het werk de nodige gegevens (lastenboek, facturen ...) zodat de verslaggever de EPB-aangifte kan opstellen.

De projectontwikkelaar is contractueel verantwoordelijk voor het door haar uitgevoerde deel van de werken. De koper is verantwoordelijk voor de afwerking van het overige deel. Door de overdracht van de aangifteplicht draagt de koper de volledige aansprakelijkheid voor het voldoen aan de EPB-eisen voor het volledige overgedragen bouwproject.

6.3. Brandveiligheid

Branddetectie, brandpreventie en brandbestrijdingsmiddelen worden voorzien volgens het advies van de brandweer, vermeld bij de bouwvergunning.

Per unit wordt een brandhaspel voorzien waarbij elk punt in de unit kan bereikt worden, uitgaande van een open ruimte. Indien de koper tussenverdelingen aanbrengt of vaste hindernissen voorzien (vb. rekken), die ertoe leiden dat er een of meerdere bijkomende brandhaspels moeten voorzien worden, zijn deze bijkomende elementen voor rekening van de koper.

Per 150 m² wordt 1 brandblustoestel voorzien.

De posities van buitendeuren van units kan niet zomaar gewijzigd worden, omdat deze o.a. bepaald zijn door de lengte van evacuatie-afstanden vanuit de units, conform de eisen van de brandweer. Dit geldt in het bijzonder voor de units die slechts aan één buitengevel grenzen. Indien de koper toch wijzigingen wenst, moet dit in overleg met de architect en de brandweer gebeuren.

7. GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

7.1. Buitenaanleg

De wegenis omheen de gebouwen en de verhardingen rondom het gebouw en de parkeerzones worden voorzien in klinkerverharding.

In de groenzones worden grassen en streekeigen beplanting aangeplant. Het onderhoud van het groen is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

Omwille van het niveauverschil in het bestaande terrein zal de "ringbaan" tussen Blok A & Blok B zal enkele niveauverschillen hebben. Deze zullen overbrugd worden door middel van hellingen (zie inplantingsplan in bijlage).

7.2. Parkings

Bij elke unit horen minimum twee privatieve parkings. Deze parkings bevinden zich op het bedrijventerrein en zijn genummerd en aangeduid op het inplantingsplan.

7.3. Toegang tot het terrein

De bouwheer voorziet vooraan op het terrein een batterij met brievenbussen zoveel als er units zijn en conform de regelgeving hieromtrent.

Er wordt op een centraal punt een informatiebord geplaatst met de namen en/of logo's van de nieuwe eigenaars.

Op de buitenwanden wordt voor elke unit een cijfer aangebracht. De grootte en de kleur (nog nader te bepalen door de projectontwikkelaar) zijn voor alle units hetzelfde.

Het aanbrengen van kleurlogo's en teksten in kleur op de borden t.h.v. de inrit van het bedrijventerrein is op kosten van de nieuwe eigenaars, maar volgens voorschriften van de syndicus om de eenvormigheid te behouden. Mogelijk moeten hiervoor vergunningen aangevraagd worden bij gemeente Ham.

7.4. Elektriciteit

Voor de uniformiteit voorziet de projectontwikkelaar aan de gevels, op regelmatige afstand, armaturen voor de terreinverlichting. Deze armaturen zullen aangesloten worden op de gemeenschappelijke meter en zullen gestuurd worden op bewegings- en daglichtsensor, zodat er bij duisternis, naargelang de beslissing van de gemeenschap van eigenaars, permanente of tijdelijke verlichting is rondom het gebouw.

Eventuele werkverlichting voor laden en lossen aan de poort is te voorzien door de koper en dient eveneens uniform te zijn. Tot aan de oplevering wordt dit gecoördineerd door de projectontwikkelaar; na oplevering door de aangestelde syndicus.

8. SLOTBEPALINGEN

8.1 Plannen

De architect heeft de plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper.

De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare structurelementen, zoals liggers, kolommen windverbanden en ravelingen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

8.2 Lastenboek/verkoopbeschrijving:

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopbeschrijving of het lastenboek.

Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

8.3 Materialen

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

8.4 Wijzigingen

Op gevraagde substantiële wijzigingen zal een meerkost aangerekend worden voor de administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald.

Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.

Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de verkoper aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

AANVAARDING

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de aankoop van
voor een bedrag van € zijnde euro exclusief
kosten (BTW en schrijfgeld en notariskosten) volgens de voorwaarden en bepaling hierboven
beschreven.

De koper verklaart kennis te hebben van de basisakte waarvan hij een kopie ontvangen heeft.

Opgesteld te Lummen, dd. in twee exemplaren.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De verkoper

De koper