

Gebouwpaspoort
Nieuw Transfgebouw, Transfo Zwevegem



april 2022, final document

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
T +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be

Gemeente Zwevegem
Blokkestraat 29 - BE-8550 Zwevegem
T +32 56 76 55 67

Redactie:

Stijn Vannieuwenborg
Julie Vanmeenen

Disclaimer:

Leiedal en de gemeente Zwevegem streven ernaar om informatie zo correct en volledig mogelijk weer te geven. Er kunnen in de loop der tijd echter wijzigingen ontstaan. Leiedal en het gemeentebestuur kunnen niet aansprakelijk worden gesteld indien informatie om de een of andere reden niet correct zou blijken te zijn. De gegevens in dit document zijn een weergave van de situatie op datum van opmaak van het document (zie voorblad).

Inhoudsopgave

1.	Gebouwenpaspoort?.....	4	6.9.	Brievenbussen en naamsaanduiding	46
2.	Over de verkoper.....	4	6.10.	Toegankelijkheid	46
3.	Contactpersonen.....	5	6.11.	Gebouwbeheersysteem	47
4.	Over Transfo.....	6	6.12.	Pomp kelder	47
4.1.	Een voormalige elektriciteitscentrale	6	7.	Statuten.....	48
4.2.	Drie partners werken samen	6	7.1.	Basisakte	48
4.3.	Visie & misie	6	7.2.	Reglement van mede-eigendom	48
4.4.	De toekomst van Transfo	8	7.3.	Reglement van interne orde	48
5.	Over het Nieuw Transfogegebouw.....	12	8.	Voorwaarden deel I: verkoopvoorwaarden.....	50
5.1.	Algemeen	12	8.1.	Terminologie	50
5.2.	Restauratie en renovatie	12	8.2.	Voorwaarden	51
5.3.	Circulatie	16	9.	Voorwaarden deel II: inrichtingsvoorschriften.....	58
5.4.	Kelder	16	9.1.	Kleurgebruik en type verf	58
5.5.	Gelijkvloers : “Transfos & Salle des tableaux”	17	9.2.	Verlichting	60
5.6.	Eerste verdieping : “Gallerie des Câbles”	17	9.3.	Verduistering / zonnewering	61
5.7.	Tweede verdieping : “Salles des Arrivées”	18	9.4.	Vloerafwerking	62
5.8.	Derde verdieping : “Salles des Disjoncteurs”	24	9.5.	Plafondafwerking	63
5.9.	Vierde verdieping : “Salle des Barres Principales”	30	9.6.	Box-in-box	64
5.10.	Vijfde verdieping : “Salle des Commandes”	36	9.7.	Logo's en naamsaanduiding	65
6.	Technische en bouwkundige informatie.....	42	9.8.	Onderhoud	65
6.1.	Algemeen	42	10.	Overige informatie.....	66
6.2.	Gebouwbeschrijving	42	10.1.	Plannen	66
6.3.	Verticale circulatie	42	10.2.	Adresgegevens	66
6.4.	Nutsvoorzieningen	43			
6.5.	HVAC	44			
6.6.	Beveiliging	45			
6.7.	Afwatering	46			
6.8.	Energieprestatie bouwschil	46			

TOELICHTING

Algemene verkoopvoorwaarden

Deze voorwaarden focussen onder meer op rechten en plichten in verband met doorverkoop, sitemanagement en het gebruik van het goed.

Algemene inrichtingsvoorwaarden

Deze voorwaarden stimuleren het behoud en het bevorderen van de esthetische en architecturale kwaliteiten van het goed.

Statuten

De statuten omvatten de basisakte (BA) en het reglement van mede-eigendom (RME). De BA beschrijft de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, de quotiteiten, etc. Het RME focust vooral op de (financiële) afspraken binnen de vereniging van mede-eigenaars.

Reglement van intern orde (RIO)

Het RIO bevat het geheel van gedrag- en leefregels over het gebruik van de privatieve en gemeenschappelijke delen.

1. Gebouwenpaspoort?

Het gebouwpaspoort verzamelt diverse verkoopgegevens van het Nieuw Transfgebouw in één document, zodat een potentiële koper in de verschillende fasen van het verkoopproces makkelijk de juiste gegevens kan terugvinden.

Het gebouwpaspoort omvat:

1. algemene informatie en een voorstelling van het gebouw
2. technische informatie van het gebouw
3. de algemene verkoopvoorwaarden
4. de algemene inrichtingsvoorwaarden
5. de statuten, zijnde de basisakte (BA), het reglement van mede-eigendom (RME) en het reglement van interne orde (RIO)

Bij ondertekening van de akte ondertekent de koper niet het gebouwpaspoort, maar enkel de individuele onderdelen die hiervoor van 3 tot en met 5 worden opgesomd.

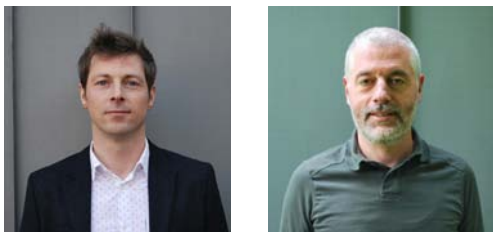
In de kantlijn staan regelmatig stukken tekst in blauw. Deze stukken tekst zijn een korte duiding bij of toelichting van bepaalde begrippen, met de bedoeling om het document leesbaarder te maken.

2. Over de verkoper



Zwevegem verkoopt. De gemeente Zwevegem is verkoper van de kantoorruimtes in het Nieuw Transfgebouw. De gemeente wordt bij de verkoop vertegenwoordigd door de algemeen directeur en de voorzitter van de gemeenteraad. Elke ontwerp-akte wordt ook door de gemeenteraad goedgekeurd.



Leiedal coördineert. Als verlengstuk van haar gemeentebesturen verzorgt intercommunale Leiedal de praktische organisatie van het verkoopproces. Leiedal is het intergemeentelijk samenwerkingsverband van dertien gemeenten van het arrondissement Kortrijk. Leiedal begeleidt sinds 2002 de gemeente Zwevegem bij de reconversie van de voormalige elektriciteitscentrale Transfo.

3. Contactpersonen





Projectverantwoordelijken. Stijn Vannieuwenborg en Denis Billiet staan in voor de ontwikkeling van het Nieuw Transfgebouw. Stijn zorgt voor de algemene projectcoördinatie en Denis volgt het dossier technisch op. Voor algemene vragen over het gebouw kan u contact opnemen met Stijn. Voor meer technische vragen neemt u best contact op met Denis.

 stijn.vannieuwenborg@leiedal.be
 056 24 26 16

 denis.billiet@leiedal.be
 056 24 26 16





Verkoopsverantwoordelijke. Alien Decock is de verkoopsverantwoordelijke van Leiedal voor het project van het Nieuw Transfgebouw. Voor al uw vragen met betrekking tot een (eventuele) aankoop van kantoorruimte kunt u bij haar terecht.

 verkoop@leiedal.be
 056 24 26 16

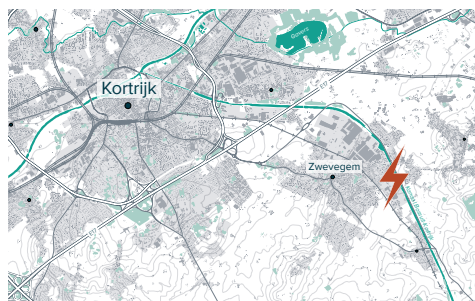


Siteverantwoordelijke. Diana De Cat is sitemanager van de site Transfo, in opdracht van de vzw Transfo die de drie structurele partners van Transfo, zijnde de gemeente Zwevegem, de Provincie West-Vlaanderen en Leiedal, verenigt. Diana is voor alle spelers op Transfo het eerste aanspreekpunt voor vragen/problemen die betrekking hebben op de site. Zij organiseert ook overleg en stimuleert samenwerking tussen alle stakeholders op Transfo. U kunt haar voor alle sitegerelateerde zaken contacteren.

 diana@transfozwevegem.be
 0474 08 26 48

4. Over Transfo

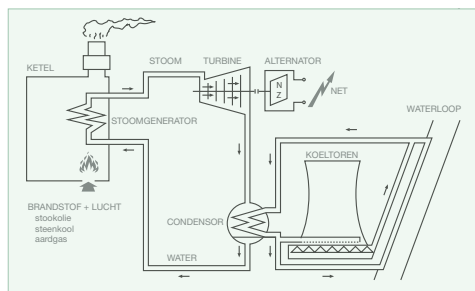
4.1. Een voormalige elektriciteitscentrale



Schematische weergave van de stroomproductie op Transfo

De skyline van de gemeente Zwevegem wordt sinds 1913 gedomineerd door een indrukwekkende elektriciteitscentrale. Na de definitieve stopzetting van de elektriciteitsproductie besloot de gemeente Zwevegem om dit waardevolle industrieel erfgoed te verwerven, met de bedoeling het te restaureren en een nieuwe bestemming te geven.

Transfo is een belangrijke en uitzonderlijke plek. Transfo is een unieke site met een bovenlokale uitstraling. Transfo is al 20 jaar als monument beschermd en is uitzonderlijk door haar schaal, de staat van het industriële erfgoed en de opportuniteiten die de site biedt.



Schematische weergave van de stroomproductie op Transfo

Kenmerkend voor de site zijn de monumentale hoofdgebouwen, waaronder de ketelhuizen, turbinehal (machinezaal), pompenzaal, en transformatorgebouwen (waaronder het Nieuw Transfogegebouw). De eerste twee zijn volledig bewaard.

Op de site staan nog een aantal beschermde bijgebouwen, waaronder een werkplaats, de voet van één van de drie koeltorens, een watertoren, de garage voor een stoomlocomotief, het mechanikersgebouw met sociale en sanitaire ruimtes, de conciërgewoning, het administratief gebouw, de opzichterswoning, de directeurswoning en het ventilatorengebouw.

4.2. Drie partners werken samen

De drie structurele Partners – Zwevegem, de Provincie en Leiedal – werken samen om Transfo de herbestemming te geven die ze verdient: een reconversie van industrieel erfgoed met een regionale, nationale en zelfs internationale uitstraling.

Alle Partners brengen hun expertise samen om dit erfgoed als hefboom in te zetten voor de socio-economische, culturele, toeristische educatief-recreatieve ontwikkeling van (Zuid-) West-Vlaanderen.

Samen met de huidige en toekomstige stakeholders maken ze van Transfo een levendige plek, een nieuwe buurt en een bijzondere ontmoetingsplaats.

4.3. Visie & misie

4.3.1. MISSIE

Transfo is een dynamische ontmoetingsplaats op de snijlijn van heden, verleden en toekomst. Het vonkend verleden inspireert hedendaagse initiatieven met de blik naar de toekomst. Het erfgoed biedt fysieke en mentale ruimte om samen te ontspannen, te leren, te ondernemen en te netwerken.

4.3.2. VISIE

Transfo is een beschermde erfgoedparel met internationale uitstraling. Deze voormalige elektriciteitscentrale is een uitzonderlijk monument door haar imposante omvang en de hoge kwaliteit van het industriële erfgoed.

Deze erfgoedwaarde vormt een belangrijke hefboom voor de economische, culturele en toeristische educatief-recreatieve ontwikkeling van de ruime regio. Dit erfgoed geniet van een



optimale herbestemming en uitstraling dankzij activiteiten met krachtlijnen zoals avontuurlijk sporten, business/zakelijke dienstverlening, cultuur, duurzaamheid/circulariteit en MICE.

Dankzij haar geografische ligging langs het Kanaal Bossuit-Kortrijk en nabij de Gavers, de toeristische troeven in de omgeving en programmatie is de site recreatieve hot spot. Transfo ontpopt zich als educatief belevingscentrum rond duurzame energie en vormt een uitstekende locatie om te netwerken en MICE-activiteiten te organiseren. De site is een toonbeeld van constructieve samenwerking en originele kruisbestuiving waarbij verwondering, inspiratie, co-creatie en netwerking centraal staan.

Bij het ondernemen op de site wordt steevast een verbetering op sociaal, economisch en milieuvlak nagestreefd.

4.4. De toekomst van Transfo

4.4.1. KADER VOOR COMPLEMENTAIRE ACTIVITEITEN

Transfo komt van ver. Sinds de aankoop van Transfo in 2001 is er enorm veel veranderd. De transformatie van de site is zichtbaar en voelbaar: de site nodigt uit en steeds meer mensen gaan op deze uitnodiging in. Transfo heeft zich letterlijk en figuurlijk opengesteld.

Transfo heeft de wind in de zeilen: de restauratie gaat dankzij een meerjarenovereenkomst met het Vlaamse Agentschap Onroerend Erfgoed onverminderd voort en steeds meer mensen worden zich bewust van het enorme potentieel dat Transfo biedt. Het industriële erfgoed, enig in zijn soort, biedt een uniek kader voor een goede selectie van complementaire tijdelijke en permanente activiteiten.

Door de combinatie van het unieke kader, een slimme en gelaagde invulling en een goed beheer wordt Transfo een sterk merk en een toonaangevend voorbeeld voor de reconversie van industrieel erfgoed in Vlaanderen.

Verschillende bedrijven en organisaties zijn ondertussen op Transfo actief:

- **Oenanthe:** avontuurlijk sporten, lasershooting, teambuilding voor groepen, scholen en bedrijven
- **Duittank Transfo:** grote duiktank als trainingscentrum voor amateurduikers, met aansluitende cafetaria.
- **Klimmuur Transfo:** ruimte klimzaal met boulderzaal en parcours voor lengte- en speedklimmen. Aansluitend ook een cafetaria. Opent in 2022.
- **Circusbrouwerij:** microbrouwerij met proeflokaal, gespecialiseerd in ambachtelijke speciaalbieren.
- **Zomerbar 50bar:** zomerbar met groot terras.
- **Plong:** escaperooms voor groepen.
- **Camping Transfo:** glamping in de tuin van de vroegere directeurswoning gedurende de zomermaanden.
- **Evenementenruimtes:** in de Machinezaal, Pompenzaal en fuifzaal, voor zowel particuliere als bedrijfsevenementen.

Verschillende andere gebouwen krijgen na restauratie nog een nieuwe invulling. Op basis van gerichte oproepen zal een selectiecomité zoeken naar activiteiten die complementair zijn met het actuele aanbod en die een meerwaarde bieden voor de site, zoals een restaurant of brasserie.

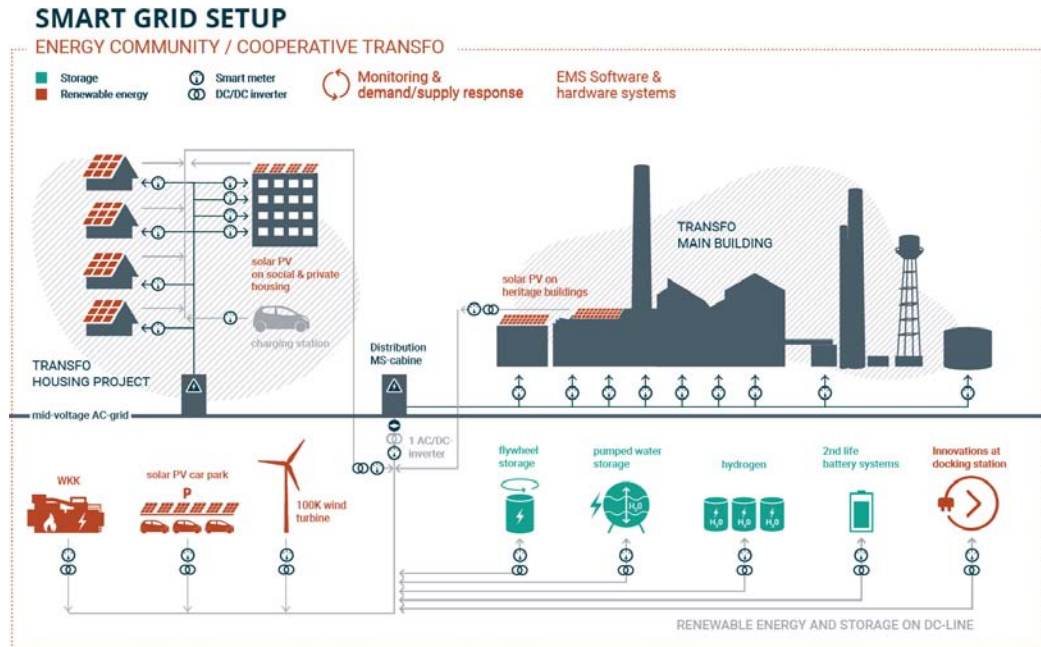
4.4.2. ENERGETISCH ZELFVOORZIENEND

De Europese Commissie investeert samen met Leiedal, de Provincie West-Vlaanderen, de gemeente Zwevegem, VITO, Flux50, Rescoop.eu en UGent 5 miljoen euro in het project RE/SOURCED.

RE/SOURCED staat voor Renewable Energy SOLUTIONS for URban communities based on Circular Economy policies and Dc backbones. Het project zit op het snijpunt van drie heel actuele thema's: hernieuwbare energie, circulaire economie en de reconversie van erfgoed. Het doel van RE/SOURCED is om Transfo volledig te voeden met lokaal geproduceerde hernieuwbare energie.

De ruggengraat van het systeem is een lokaal elektriciteitsnet op gelijkstroom dat zowel voor energiebesparing als voor een besparing in materiaalgebruik (meer capaciteit met dezelfde hoeveelheid metalen / materialen) zorgt. Het gelijkstroomnet verbindt een aantal verspreide hernieuwbare bronnen (zonnepanelen en een middelgrote windturbine) met energieopslag (batterijen, waterkrachtaccumulatie en vehicle-to-grid). Deze Hernieuwbare-Energiegemeenschap - waaraan alle gebruikers op Transfo deelnemen - zal de gedeelde infrastructuur en samenwerking beheren. RE/SOURCED voorziet ook een educatief parcours voor burgers, scholen en lokale besturen, en een trainingspakket voor professionals.

Het project garandeert voor de deelnemers op de site Transfo een stabiele, faire en competitieve prijs voor elektriciteit. Eventuele winsten worden opnieuw in de community op Transfo geïnvesteerd.





1 outdoor events



2 escape room



3 indoor events



4 diving tank



5 adventures sports



6 climbing hall



7 camping ground





1 urban park



2 residential housing



3 summer bar



4 playground



5 social housing



6 brewery



7 offices



5. Over het Nieuw Transfgebouw

5.1. Algemeen

Het Nieuw Transfgebouw is een rechthoekig gebouw ca. 34,00 x 13,50 met 6 verdiepingen en terugliggend zadeldak. In het Nieuw Transfgebouw werd de in de machinezaal geproduceerd stroom getransformeerd naar de uitgaande netspanning en via beveiliging verdeeld over de verschillende uitgaande lijnen.

Het gebouw dateert van een uitbreidingsfase tijdens de interbellumperiode. Kenmerkend is de nieuwe zakelijke stijl met art-déco invloed. Opvallend is de hoektoren die verticaal is geaccentueerd.

Het gebouw telt 7 niveaus:

- Kelder
- Gelijkvloers: “Transfos & Salle des tableaux”
- Eerste verdieping: “Galerie des Cables
- Tweede verdieping: “Salle des Arrivées”
- Derde verdieping: “Salle des Disjoncteurs”
- Vierde verdieping: “Salle des Barres Principales”
- Vijfde verdieping: “Salle de Commandes”

De tweede tot vijfde verdieping zijn bereikbaar via de monumentale trappenhuis of via de lift. De lift geeft bovendien ook een toegang tot de Machinezaal. Het gelijkvloers heeft een afzonderlijke toegang, net als de kelder. Alle verdiepingen zijn ook bereikbaar met een functionele tweede trap die tevens als brandtrap en nooduitgang dienst doet. Deze trap is ook de enige toegang tot de bergingen op +1.

5.2. Restauratie en renovatie

Het dak werd in 2008 gerenoveerd. Het platte deel van het dak, oorspronkelijk in gietasfalt, werd vernieuwd in EPDM. Op het hellende kap werden de vezelcement golfplaten op de stalen constructie vervangen door sandwichpanelen gemonteerd op de bestaande gordingen.

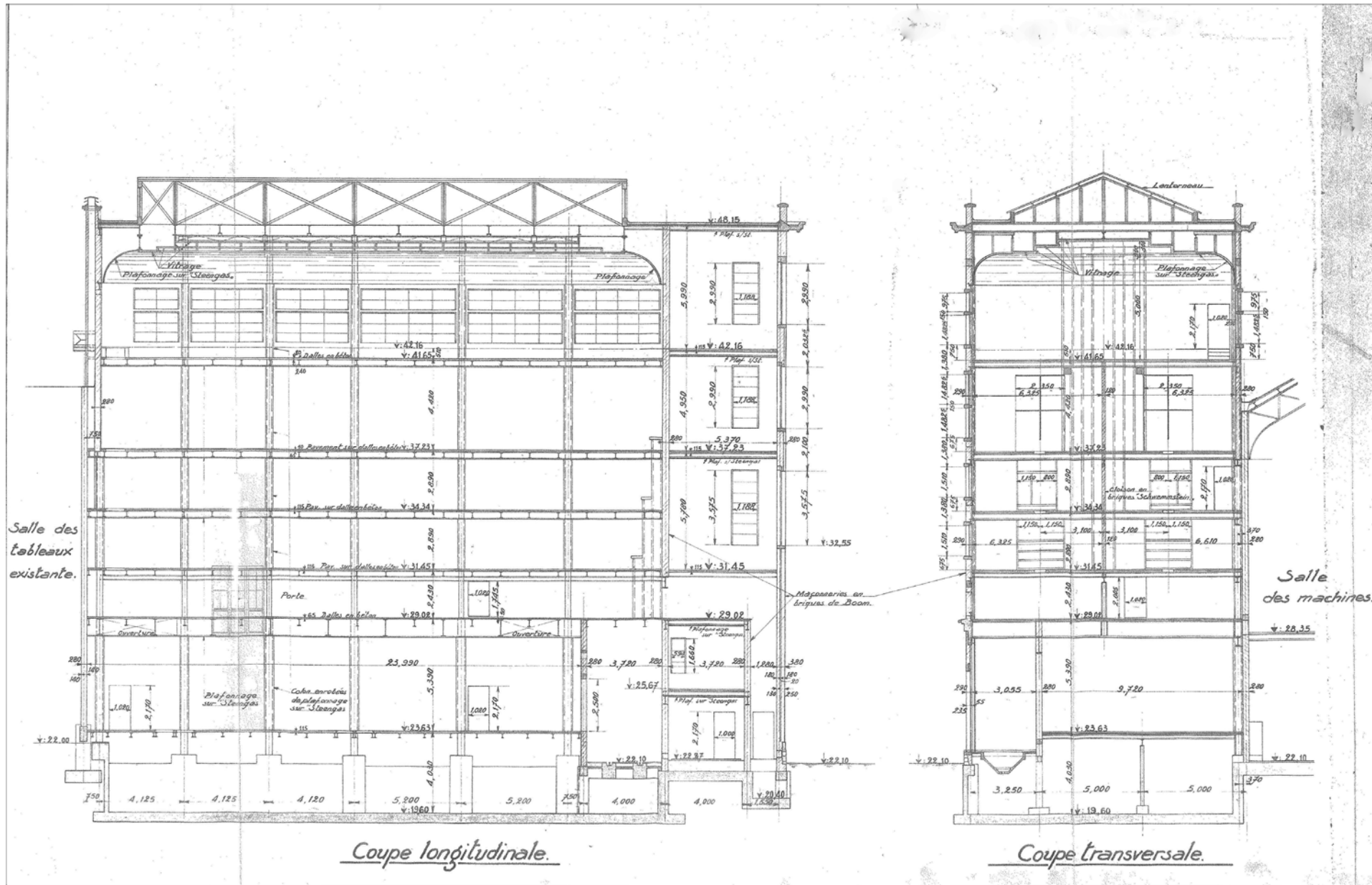
In de periode 2009-2012 werd het trappenhuis voorzien van een noodtrap, een lift en sanitaire voorzieningen voor de Machinezaal. De gevels en de stalen ramen van het trappenhuis zijn gerestaureerd in 2011-2012. Het interieur van het trappenhuis (vloeren, binnengevels, plafond...) werd gerestaureerd in 2011-2012.

De renovatie van alle andere gevels dateert van 2018 en omvatte betonherstelwerken, herstellingen aan de gevelstenen en het vervangen van de oorspronkelijke stalen ramen met een hedendaags equivalent met dubbel glas.

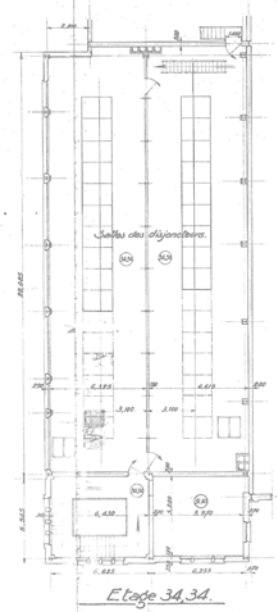
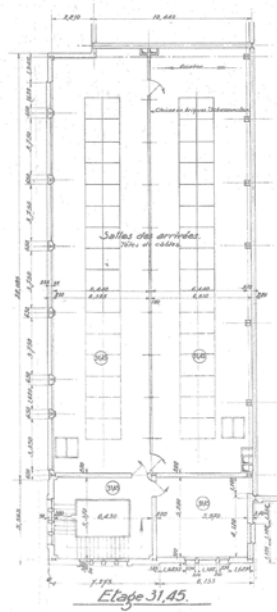
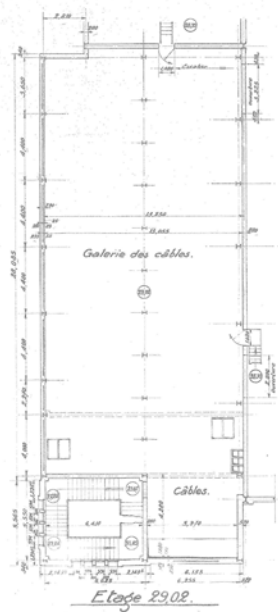
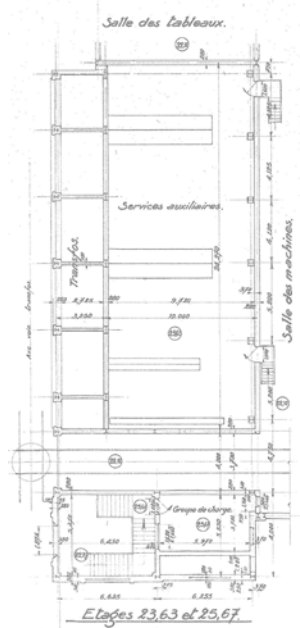
Van 2020 tot 2022 werd de binnenzijde grondig gerenoveerd en als kantoorruimte ingericht.

Alle werken werden begeleid door architectenbureaus Sileghem & Partners uit Zwevegem en Coussée-Goris-Huyghe Architecten uit Gent. De belangrijkste aannemers voor de restauratie en renovatiewerken waren Monument-Vandekerckhove uit Ingelmunster en Meuleman uit Kortrijk.





Origineel ontwerp Nieuw Transfogegebouw - doorsnedes



Origineel ontwerp Nieuw Transfogeboouw - grondplannen



Traphal op vandaag



5.3. Circulatie

De traphallen, lift en hallen maken deel uit van de gemene delen. Dit met uitzondering van een private noodtrap voor de Machinezaal.

De monumentale hoofdtrap en ook de lift geven toegang tot alle verdiepingen, met uitzondering van het gelijkvloers en de eerste verdieping.

De brandtrap geeft toegang tot alle verdiepingen, tot de catacomben (gelijkvloerse ruimte onder de aanpalende Machinezaal) en een nooduitgang aan de voorzijde van het aanpalende Oud Transfgebouw.

Op de tweede verdieping is er een gemeenschappelijke hal die onder meer toegang geeft tot de passerelle van de Machinezaal.

5.4. Kelder

De kelder behoort tot de gemene delen van het gebouw. Deze kelder is toegankelijk via de catacombes, de ruimte onder de Machinezaal. De catacombes zelf zijn toegankelijk via een nooddeur in de hal van de brandtrap op het gelijkvloers.

De kelder herbergt hoofdzakelijke pijpen en leidingen die koelwater transporteerden. In de kelder staat een pomp die indien nodig water kan evacueren.

5.6. Gelijkvloers : “Transfos & Salle des tableaux”

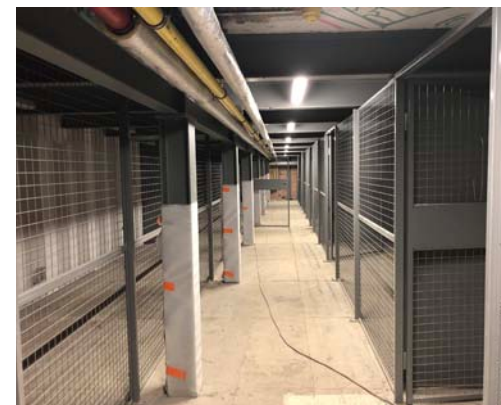
Op het gelijkvloers staan verschillende transformatoren in hun transfo cellen. Vroeger achter stalen rolluiken, vandaag achter glas als markant element. Transfo's worden gebruikt om elektriciteit van spanning en stroomsterkte te doen veranderen. Met een transformator kunnen we de belangrijkste twee grootheden van elektriciteit naar onze eigen wensen veranderen en telkens de verhouding geven die nodig is. Binnenin de transfo bevinden zich koperwikkelingen en een blikpakket in een oliebad. De olie dient als koelvloeistof. De koelribben aan de buitenzijde zorgen ervoor dat de transfo niet oververhit.

In de ruimte achter de transfo bevinden zich verschillende meters en kasten in functie van de distributie, bemetering en bewaking van de elektriciteit, zowel naar de afnemers als naar het eigen gebruik.

De gelijkvloerse verdieping heeft een afzonderlijke toegang en wordt als educatief belevingscentrum rond elektriciteit en hernieuwbare energie ingericht.

5.7. Eerste verdieping : “Gallerie des Câbles”

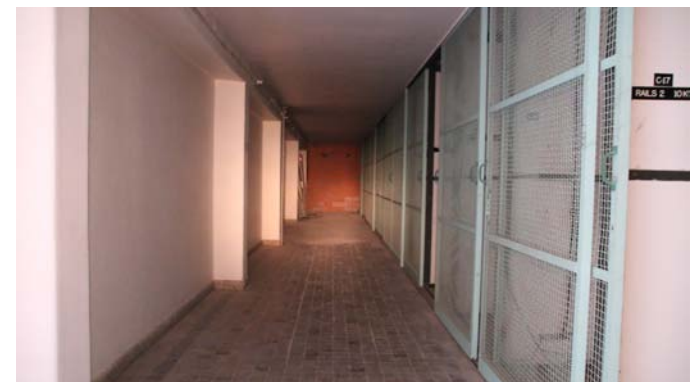
De eerste verdieping is een laag tussenniveau zonder daglicht. Het was een technische ruimte waar verschillende tafels met zandbed waren opgesteld en waarin de kabels vanuit de transfo's werden opgevoerd naar de hogerliggende niveaus. Dit niveau herbergt vandaag de dag de privé bergingen van de verschillende verdiepingen. Deze verdieping is enkel toegankelijk via de brandtrap.



Gelijkvloers en eerste verdieping op vandaag

5.5. Tweede verdieping : “Salles des Arrivées“

In deze zaal stonden 2 rijen cellen, waarvan enkele behouden werden. Elke cel bevatte een lastscheider. Een lastscheider is een scheidingschakelaar die primair bedoeld is als extra veiligheidsvoorziening. Wanneer de lastscheider geopend wordt is het circuit direct spanningsloos. Men kan dan beginnen met werkzaamheden of bij calamiteiten met blussen en veilig stellen. Het open zetten van een scheidingschakelaar moet je zo letterlijk mogelijk nemen. Er wordt een fysieke onderbreking of zogeheten air gap geopend zodat voor iedereen zichtbaar is dat de verbinding of rail is losgekoppeld. De onderbreking is zo groot dat het spontaan verschijnen van een vlamboog onmogelijk is.



Blik op de “Salle des Arrivées” vóór herinrichting en restauratie.



étage

TRANSFO

TRANSFO

TRANSFO

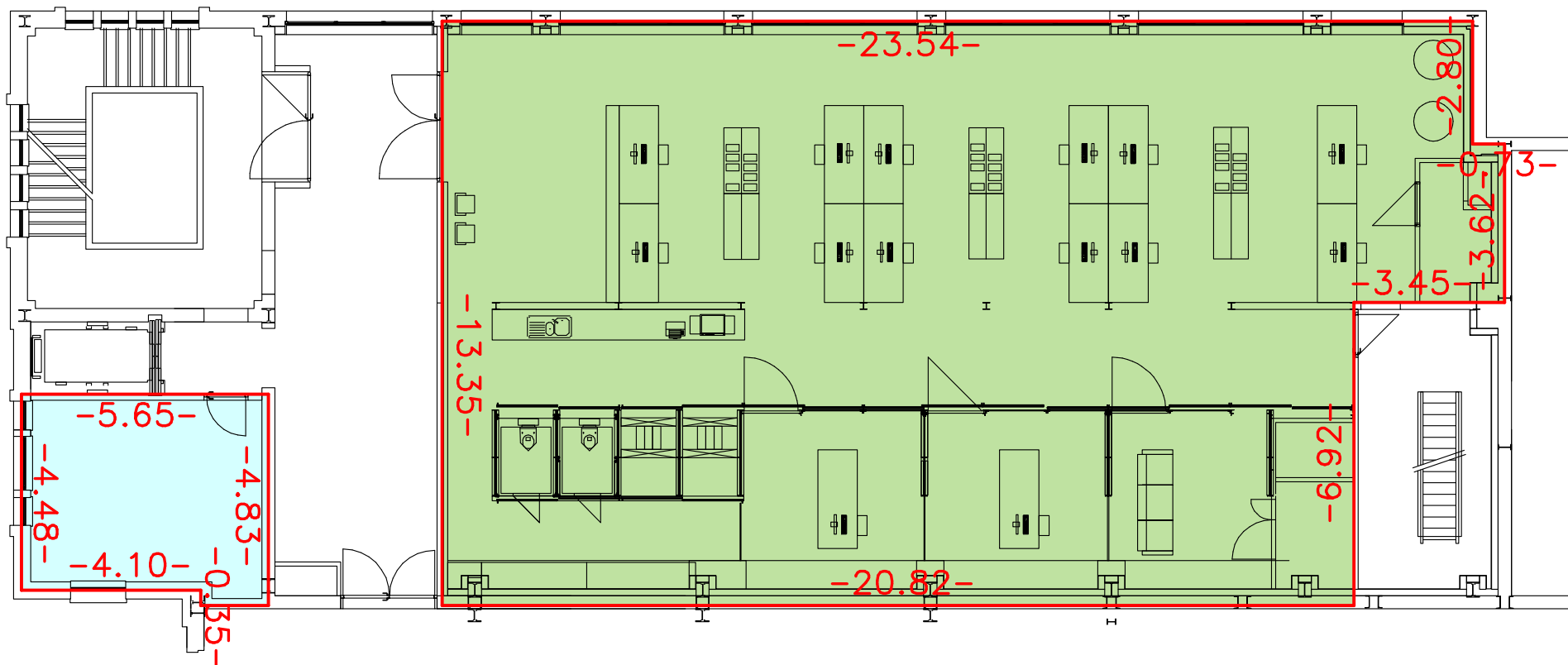
NIEUW TRAN⚡FOGEBOUW


+2
étage des arrivées






Oppervlakte privaatief	Circa 298 m ²
Korte omschrijving	De tweede verdieping wordt volledig afgewerkt opgeleverd, met uitzondering van de finale schilderwerken. Het niveau is bereikbaar zowel via de centrale traphal als via de lift. Aan de raamzijde is een open ruimte voor bureaus. Aan de kant van de machinezaal zijn een aantal functionele ruimtes (toiletten, kitchenette, vestiaire) en vergader-ruimtes of afgesloten kantoorruimtes. Deze verdieping is identiek aan +3, met dat verschil dat een deel werd ingenomen voor een doorgang naar de passerelle van de aanpalende machinezaal.
Reeds voorzien / inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - muren gepleisterd - plafonds afgewerkt en met grondlaag beschilderd - vloeren betegeld - stopcontacten, vloercontactdozen en verlichting (armaturen) geïnstalleerd - afzonderlijke teller elektriciteit, warmte en water - UTP-bekabeling - sanitair - verwarmingselementen (radiatoren kant ramen / convectoren kant kasten) - ventilatie-unit, ventilatiekanalen en ventilatiemonden - ingemaakte kasten aan de zijde van de vergaderruimtes - vergaderruimtes (incl. verlichting) - berging op +1 (21 m²) - branddetectie en brandhaspel - toegangscontrole en parlofonie
Nog door koper te voorzien / niet inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - schilderwerken (op plafond enkel eindlaag) - verdere inrichting (m.u.v. ingemaakte kasten) - koeling (indien gewenst)
Nutsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - wateraansluiting, met afzonderlijke teller (elektronisch uitgelezen via gebouwenbeheersysteem) - elektriciteitsaansluiting, met afzonderlijke teller (Fluvius) - aansluiting voor warmte op centrale stookplaats, met calorimeter (elektronisch uitgelezen via gebouwenbeheersysteem) - aansluiting data via coax (Telenet) en glasvezel (Proximus)
Energetische ingrepen	<ul style="list-style-type: none"> - centrale stookplaats op gas, mogelijks te vervangen door warmtekrachtkoppeling op koolzaad via RE/SOURCED - lokale productie van hernieuwbare energie via RE/SOURCED - ruimtes geïsoleerd met kalkhennep, te schilderen met dampopen verf - stalen schrijnwerk met dubbel glas - ventilatiesysteem D



 **Private ruimte: Netto-vloeroppervlakte = 297,93m²**
 Kantoor= 297,93m²

 **Zwevegem: Netto-vloeroppervlakte = 25,84m²**
 Deel Zwevegem: 25,84m²

5.8. Derde verdieping : “Salles des Disjoncteurs”

Ook in deze zaal stonden 2 rijen cellen, waarvan ook hier enkele behouden werden. Deze cellen stonden op dezelfde posities als deze op de onderliggende verdieping. De kabels liepen door het plafond naar de volgende verdieping (waarvan de openingen werden gereconstrueerd).

Elke cel bevatte een vermogensschakelaar. Een vermogensschakelaar is een uitermate robuust apparaat dat zeer snel kan handelen om hitteontwikkeling en netverstoringen voor te blijven. Het is niet eenvoudig om grote vermogens elektriciteit te schakelen. De enorme vermogens zorgen immers in een mum van tijd voor vlambogen, vonkersie of onstabiel gedrag in het net. De vermogensschakelaars of ‘disjoncteurs’ zijn in staat om in zeer korte tijd (een fractie van een seconde) de spanningsrail met de afgaande velden aan of af te koppelen. De vermogensschakelaars werkten op perslucht: een harde stoot perslucht werd gebruikt om de vlamboog en de geïoniseerde lucht uit elkaar te blazen.



Blik op de “Salle des Disjoncteurs” vóór herinrichting en restauratie.



étage d

Render van de "Salle des Disjoncteurs" na herinrichting en restauratie.

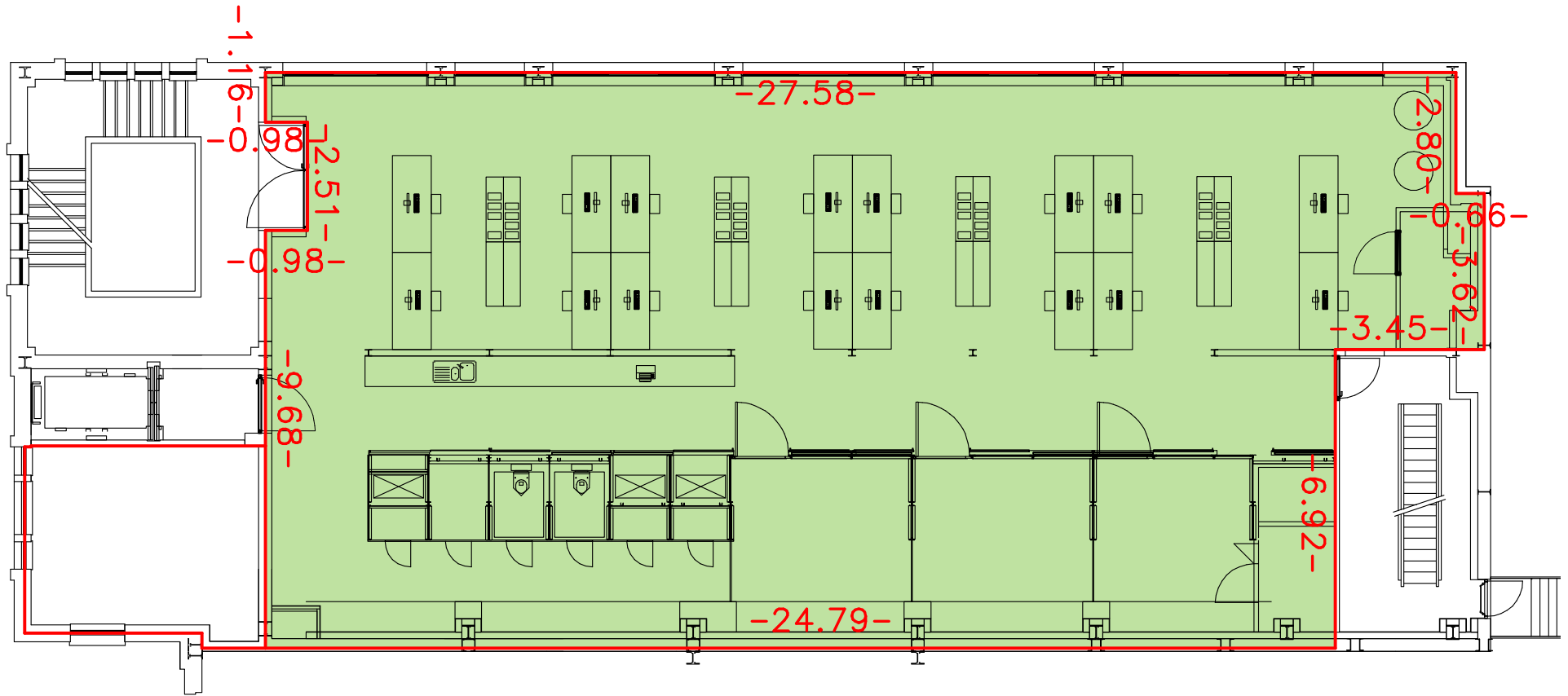
NIEUW TRAN⚡FOGEBOUW

+3
étage des disjoncteurs





Oppervlakte privaatief	349 m ²
Korte omschrijving	De derde verdieping wordt volledig afgewerkt opgeleverd, met uitzondering van de finale schilderwerken. Het niveau is bereikbaar zowel via de centrale traphal als via de lift. Aan de raanzijde is een open ruimte voor bureaus. Aan de kant van de machinezaal zijn een aantal functionele ruimtes (toiletten, kitchenette, vestiaire) en vergader-ruimtes of afgesloten kantoorruimtes.
Reeds voorzien / inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - muren gepleisterd - plafonds afgewerkt en met grondlaag beschilderd - vloeren betegeld - stopcontacten, vloercontactdozen en verlichting (armaturen) geïnstalleerd - afzonderlijke teller elektriciteit, warmte en water - UTP-bekabeling - sanitair - verwarmingselementen (radiatoren kant ramen / convectoren kant kasten) - ventilatie-unit, ventilatiekanalen en ventilatiemonden - ingemaakte kasten aan zijde vergaderruimtes - vergaderruimtes (incl. verlichting) - berging op +1 (21 m²) - branddetectie en brandhaspel - toegangscontrole en parlofonie
Nog door koper te voorzien / niet inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - schilderwerken (op plafond enkel eindlaag) - verdere inrichting (m.u.v. ingemaakte kasten) - koeling (indien gewenst)
Nutsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - wateraansluiting, met afzonderlijke teller (elektronisch uitgelezen via gebouwenbeheersysteem) - elektriciteitsaansluiting, met afzonderlijke teller (Fluvius) - aansluiting voor warmte op centrale stookplaats, met calorimeter (elektronisch uitgelezen via gebouwenbeheersysteem) - aansluiting data via coax (Telenet) en glasvezel (Proximus)
Energetische ingrepen	<ul style="list-style-type: none"> - centrale stookplaats op gas, mogelijks te vervangen door warmtekrachtkoppeling op koolzaad via RE/SOURCED - lokale productie van hernieuwbare energie via RE/SOURCED - ruimtes geïsoleerd met kalkhennep, te schilderen met dampopen verf - stalen schrijnwerk met dubbel glas - ventilatiesysteem D

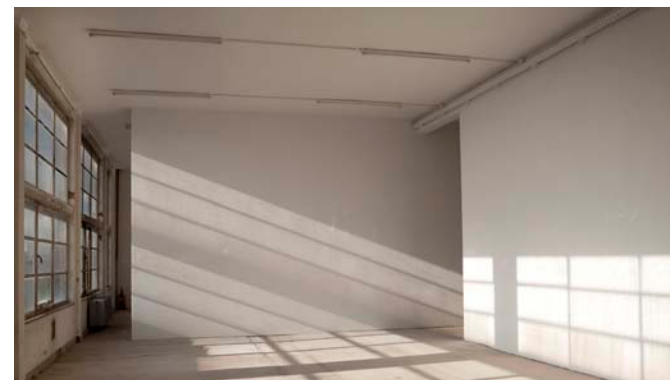


Private ruimte: Netto-vloeroppervlakte = 348,66m²
 Kantoor= 348,66m²

5.9. Vierde verdieping : “Salle des Barres Principales”

Op deze verdieping bevonden zich verschillende schakelborden. Een schakelbord is een apparaat dat elektriciteit uit één bron naar een andere leidt. Het is een samenstelling van panelen, die alle schakelaars bevatten om de elektriciteit op verschillende manieren om te leiden.

Op de schakelborden bevinden zich verschillende busbars, over het algemeen breder stroken van koper. Deze dienen om hoge stromen toe te staan door het schakelbord, en zijn naakt en niet geïsoleerd. De bediener is beschermd tegen elektrocutie door veiligheidsschakelaars en zekeringen. Er kunnen ook regelaars zijn aangebracht die de eigenschappen van de elektriciteit die uit een generator komt regelen, zoals de frequentie van wisselstroom.

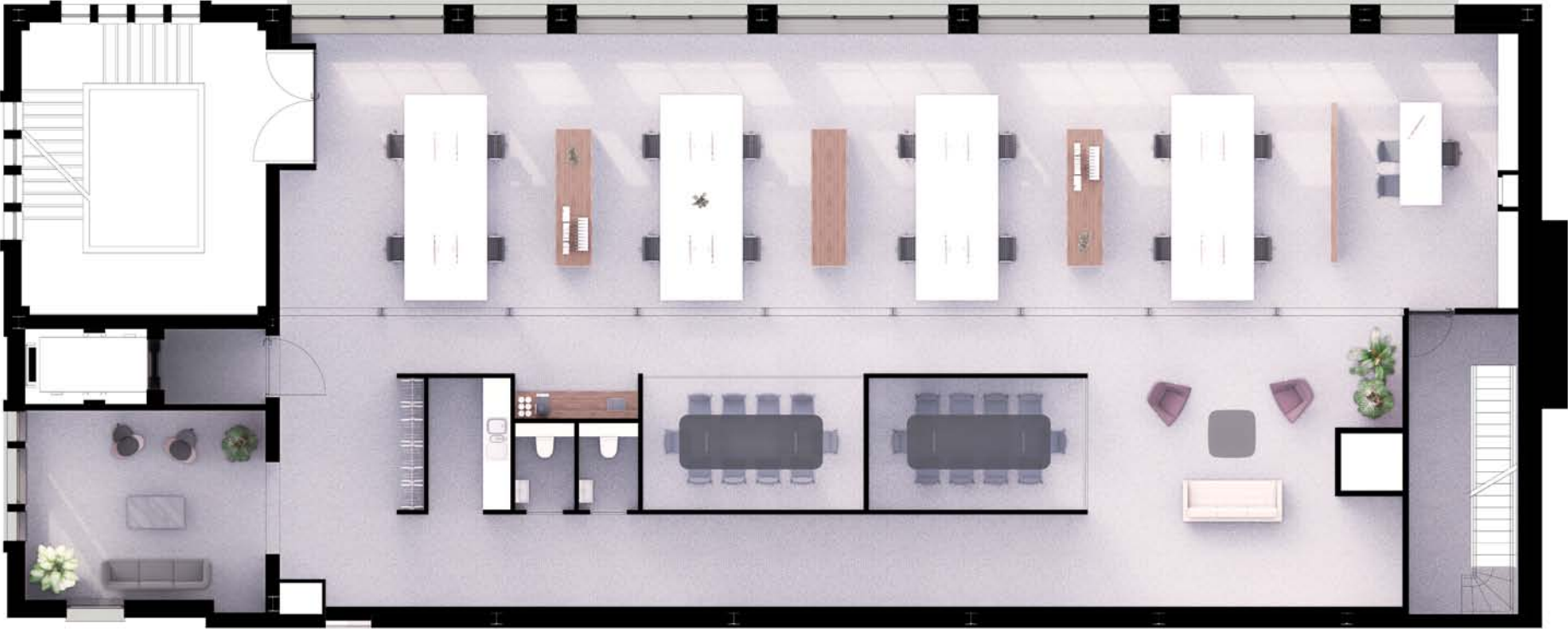


Blik op de “Salle des Disjoncteurs” vóór herinrichting en restauratie.



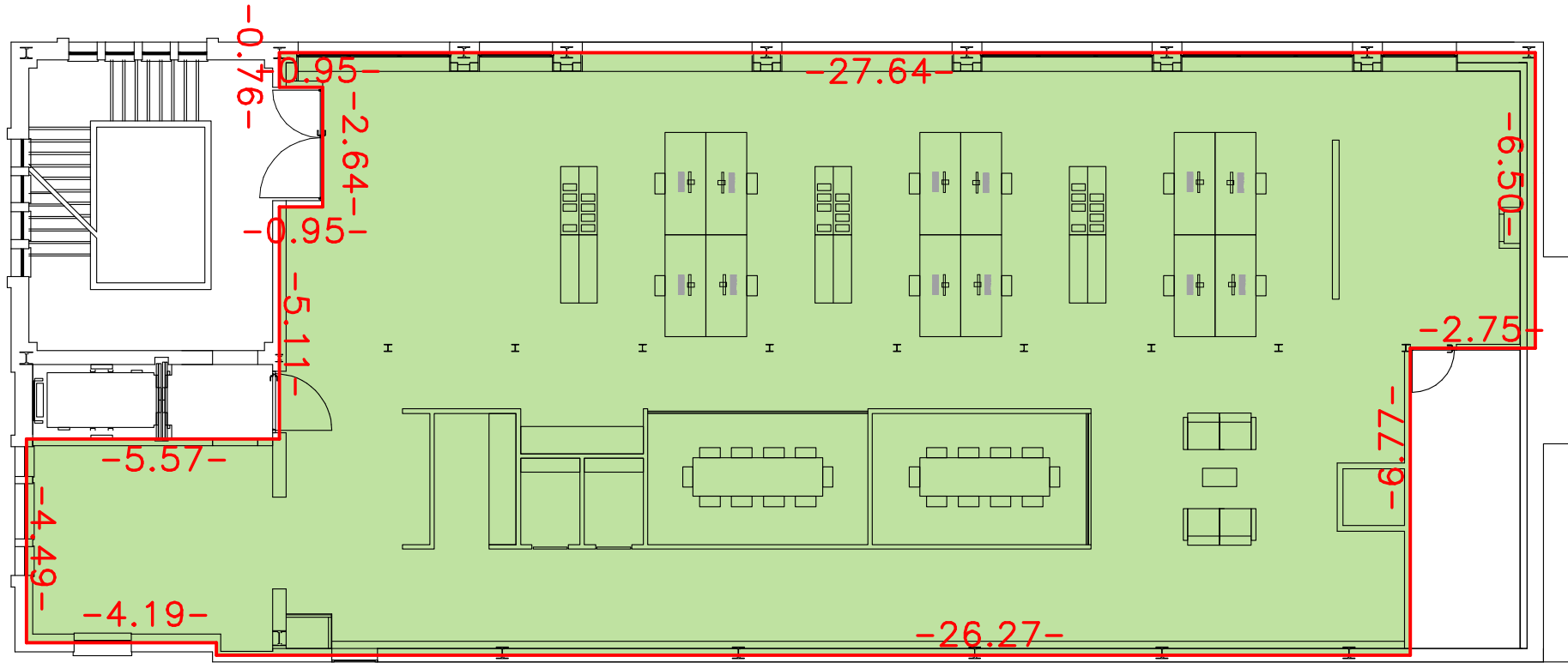
NIEUW TRAN⚡FOGEBOUW

+4
salle des barres principales





Oppervlakte privaatief	371 m ²
Korte omschrijving	De vierde verdieping wordt casco 'plus' opgeleverd. De koper kan zelf de indeling van de ruimte organiseren en staat zelf in voor de verdere afwerking, waaronder het plaatsen van vloeren, technische installaties, sanitair en verdere indeling (indien gewenst).
Reeds voorzien / inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - muren gepleisterd - plafonds afgewerkt (origineel plafond zonder wijzigingen) - stopcontacten in de westelijke en oostelijke muren - bekabeling voor verlichting in het plafond - afzonderlijke teller elektriciteit, warmte en water en data-aansluiting - UTP-bekabeling - aansluitingen sanitair (wateraanvoer, afvoer afvalwater) - aansluiting warmwaterleiding vanuit centrale stookplaats - koppelpunten hoofdkanalen ventilatie - berging op +1 (21 m²) - branddetectie en brandhaspel - toegangscontrole en parlofonie
Nog door koper te voorzien / niet inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - fijnplamuren plafond (eventueel plaatsen verlaagd plafond of klimaatplafond i.f.v. technieken) - schilderwerken muren en plafonds - vloeren - zekeringkast en aanvullende vloerstopcontacten (indien gewenst) - verlichtingsarmaturen - verwarmingstoestellen - UTP-bekabeling - verdere inrichting (kitchenette, sanitaire toestellen, maatmeubilair, ...) - ventilatie-unit, ventilatiekanalen en ventilatiemonden - afscheidingswanden (vb. vergaderruimtes) en deuren (indien gewenst) - koeling (indien gewenst)
Nutsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - wateraansluiting, met afzonderlijke teller (elektronisch uitgelezen via gebouwenbeheersysteem) - elektriciteitsaansluiting, met afzonderlijke digitale teller (Fluvius) - aansluiting voor warmte op centrale stookplaats, met calorimeter (elektronisch uitgelezen via gebouwenbeheersysteem) - aansluiting data via coax (Telenet) en glasvezel (Proximus)
Energetische ingrepen	<ul style="list-style-type: none"> - centrale stookplaats op gas, mogelijks te vervangen door warmtekrachtkoppeling op koolzaad via RE/SOURCED - lokale productie van hernieuwbare energie via RE/SOURCED - ruimtes geïsoleerd met kalkhennep, te schilderen met dampopen verf - stalen schrijnwerk met dubbel glas - ventilatiesysteem D (enkel aan- en afvoer lucht)

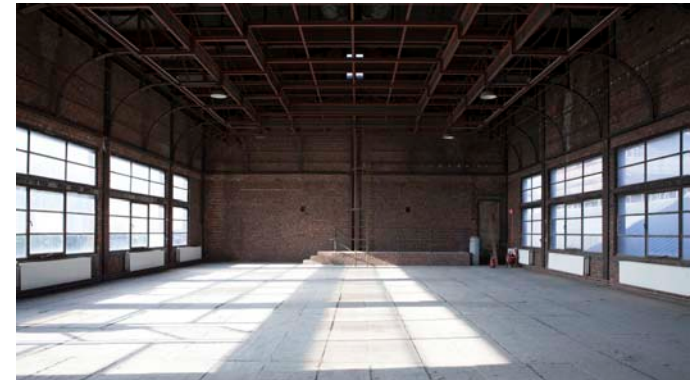


Private ruimte: Netto-vloeroppervlakte = 371,06m²
 Kantoor= 371,06m²

5.10. Vijfde verdieping : “Salle des Commandes”

In deze indrukwekkende zaal was het de bedoeling om de volledige sturing en bediening van de verschillende componenten van de centrale in onder te brengen. De ruimte werd echter nooit voor die functie ingericht en bleef tot aan de renovaties van vandaag in een ruwbouwfase.

Kenmerkend aan de ruimte is de elegante staalstructuur die met glas (vertikale delen) en pleisterwerk (horizontale en ronde delen) moest worden ingevuld. Via de (ondertussen verdwenen) glaskoepel op het dak kon de ruimte op die manier mooi met dachtlicht uitgelicht worden. Deze plannen werden dus nooit gefinaliseerd waardoor de structuur naakt achterbleef en bij de renovatie volledig werd geïntegreerd als architecturaal element.



Blik op de “Salle de Commandes” vóór herinrichting en restauratie.

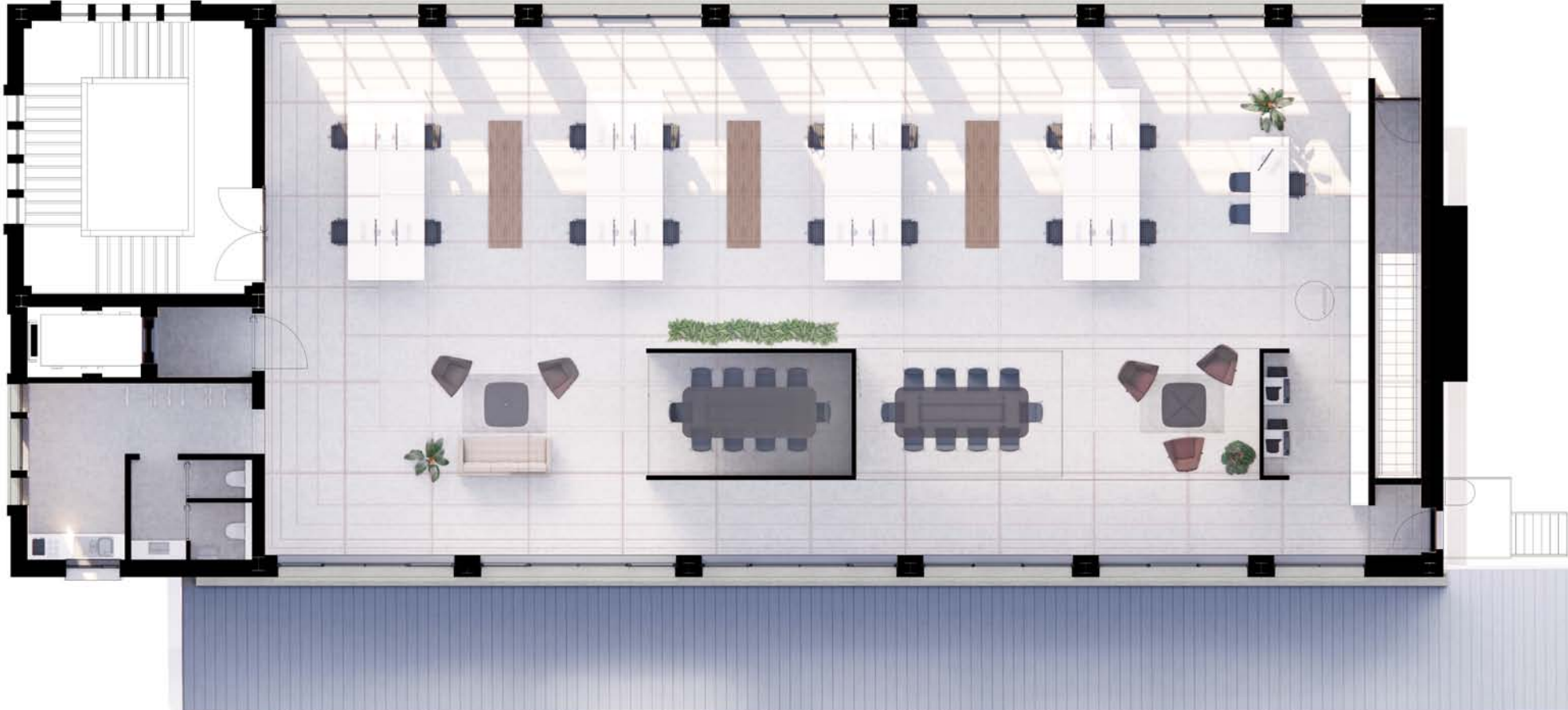


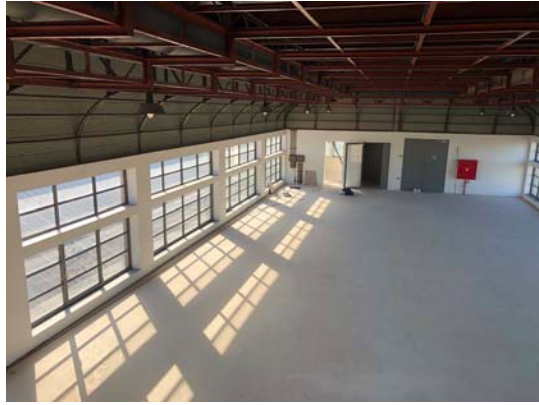
+5
étage des tableaux de commande



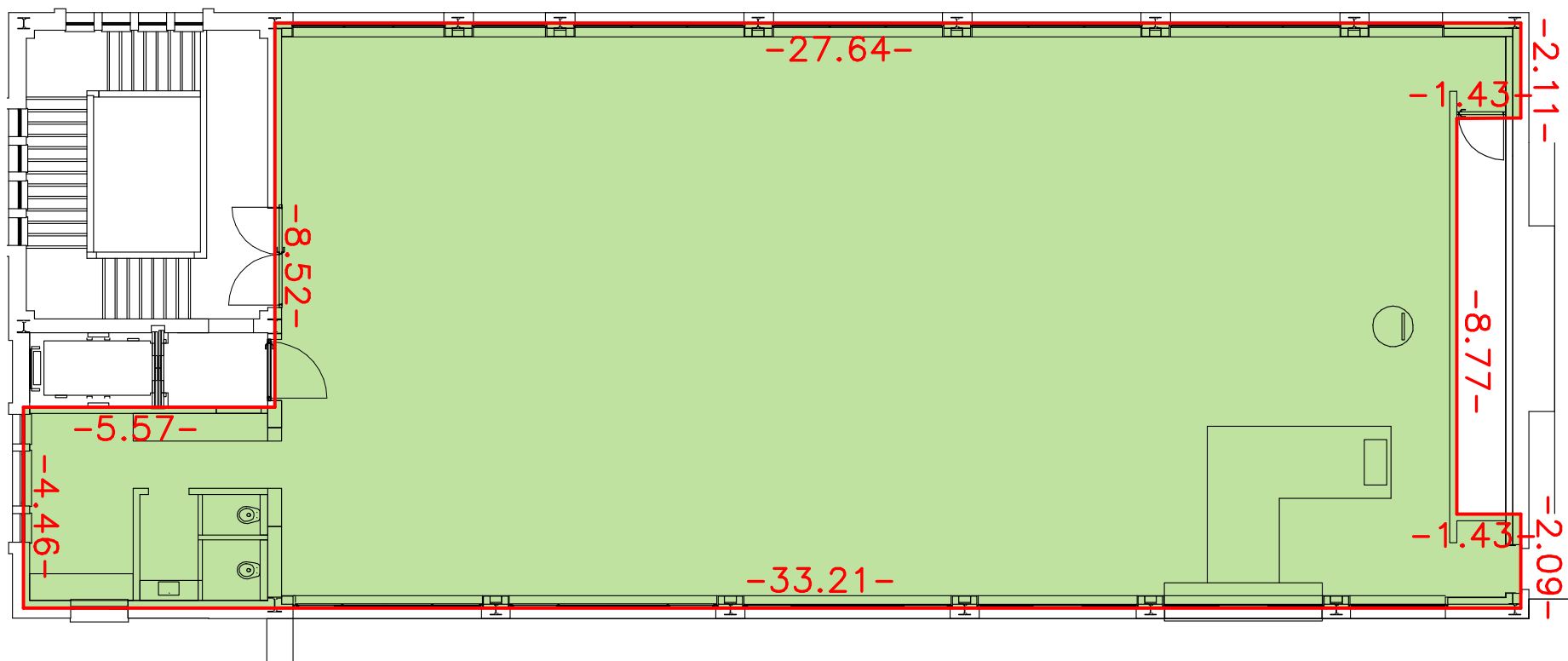
NIEUW TRAN⚡FOGEBOUW

+5
salle des commandes





Oppervlakte privaatief	371 m ²
Korte omschrijving	De vijfde verdieping wordt semi-afgewerkt opgeleverd. De koper kan zelf de indeling van de ruimte organiseren en staat zelf in voor de verdere afwerking, waaronder het plaatsen van vloerbekleding, bekabeling, sanitair en verdere indeling (indien gewenst).
Reeds voorzien / inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - muren gepleisterd en gedeeltelijk (noodtrap) met grondlaag beschilderd (bovendeel volledig geschilderd, incl. eindlaag) - plafonds afgewerkt (akoestisch plafond + thermische isolatie) - computervloer (zonder bekleding) - basisverlichting (historische gerestaureerde armaturen) geïnstalleerd - afzonderlijke teller elektriciteit, warmte en water - verwarmingselementen (stralingspanelen) - ventilatie-unit, ventilatiekanalen en ventilatiemonden - berging op +1 (20 m²) - branddetectie - toegangscontrole en parlofonie
Nog door koper te voorzien / niet inbegrepen	<ul style="list-style-type: none"> - UTP-bekabeling - vloerstopcontacten in computervloer - verdere inrichting (kitchenette, sanitaire toestellen, maatmeubilair, ...) - afscheidingswanden (vb. vergaderruimtes) en deuren (indien gewenst)
Nutsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - wateraansluiting, met afzonderlijke teller (GBS) - elektriciteitsaansluiting, met afzonderlijke teller (Fluvius) - aansluiting voor warmte op centrale stookplaats, met calorimeter (GBS) - aansluiting data via coax (Telenet) en glasvezel (Proximus)
Energetische ingrepen	<ul style="list-style-type: none"> - centrale stookplaats op gas, mogelijks te vervangen door warmtekrachtkoppeling op koolzaad via RE/SOURCED - lokale productie van hernieuwbare energie via RE/SOURCED - ruimtes geïsoleerd met kalkhennep, te schilderen met dampopen verf - stalen schrijnwerk met dubbel glas - ventilatiesysteem D



Private ruimte: Netto-vloeroppervlakte = 370,98m²

Kantoor= 370,98m²

6. Technische en bouwkundige informatie

6.1. Algemeen

Hierna volgt een algemene beschrijving van bouwkundige aspecten. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in het [postinterventiedossier](#), [energieprestatiecertificaat](#), bouwplannen, keuringsverslagen van de elektrische installaties, etc.

6.2. Gebouwbeschrijving

Het gebouw draagt op een stalen skelet die met metselwerk werd ingevuld. Deze stalen structuur is na renovatie slechts meer op een beperkt aantal plaatsen zichtbaar. Zware stalen liggers in het plafond van het gelijkvloers dragen de bovenliggende vloeren via een rij stalen kolommen in het midden van verdiepingen 1, 2, 3 en 4.

De niet-dragende gevels zijn een combinatie van baksteen met betonnen dorpels, lintelen en dakranden. Het gebouw staat op een plint in natuursteen-breuksteenmetselwerk. Er is bovendaks metselwerk in de vorm van opgemetste penante die het platte dak in omzomen.

Centraal op het platte dak in EPDM staat een laag zadeldak in sandwichpanelen, gemonteerd op de bestaande gordingen.

Het gebouw werd aan de binnenzijde geïsoleerd met kalkhennepblokken die vervolgens op de meeste plaatsen met een dampopen kalkpleister werden afgewerkt.

Het nieuwe buitenhrijnwerk refereert naar het origineel model. Het betreft stalen ramen met thermische onderbreking, voorzien van dubbel glas (niet zonwerend).

6.3. Verticale circulatie

6.3.1. LIFT

De ruime lift geeft toegang tot verdiepingen +2 t.e.m. +5. De lift komt telkens uit in een hal (+2) of in een sas (+3, +4 en +5) die tot de gemene delen behoren.

6.3.2. TRAPPENHAL

De monumentale trappenhal bedient verdiepingen +2 t.e.m. +5 en maakt deel uit van de gemene delen.

Er is ook een tweede betonnen trap, die dient als noodtrap voor de Machinezaal. Deze trap behoort tot het privaat van de gemeente Zwevegem.

6.3.3. BRANDTRAP

Een stalen brandtrap aan de noordzijde van het gebouw verbindt alle verdiepingen met uitzondering van de kelderverdieping. Op het gelijkvloers geeft de brandtrap via een nooddeur uit op de buitenruimte voor het Nieuw Transfogegebouw.

In de toekomst zullen ook het aanpalende Oud Transfogegebouw en de Machinezaal toegang nemen (op verdieping +1) tot deze brandtrap met het oog op eventuele evacuatie.

TOELICHTING

Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier (PID) bevat verschillende documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw. Al de gebruikers, hetzij eigenaars, huurders, of, bij eventuele verbouwingen, architecten of aannemers, moeten op een eenvoudige manier kunnen achterhalen welke bv. de structuren van het gebouw zijn, hoe de structuur werd opgebouwd en welke materialen er in een gebouw zitten. Daarom worden alle technische gegevens met betrekking tot een gebouw verzameld in een dossier, genaamd "postinterventiedossier".

Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat informeert de koper over de energetische kwaliteit van het gebouw. Het energieprestatiecertificaat is in principe tien jaar geldig.

6.4. Nutsvoorzieningen

6.4.1. ELEKTRICITEIT

Elke verdieping heeft een eigen digitale teller. Deze tellers staan, samen met een teller voor de gemene delen, samen in een **tellerlokaal**. Het tellerlokaal bevindt zich in een afzonderlijk gebouw naast het Nieuw Transfogegebouw (voormalige betonnen koelwaterreservoirs). Dit lokaal is voor iedere Koper toegankelijk d.m.v. een eigen sleutel.

Het **aansluitvermogen** bedraagt 27,68 kVa (3N400V 40A) per verdieping. De bekabeling komt via een technische koker aan de noordzijde van het gebouw tot op de verschillende verdiepingen. De bekabeling mondt uit in een zekeringskast:

- +0: volledig afgewerkte zekeringskast in private berging op +1
 - +2: volledig afgewerkte zekeringskast in technische ruimte naast de traphal van de brandtrap.
 - +3: volledig afgewerkte zekeringskast in technische ruimte naast de traphal van de brandtrap.
 - +4: verder af te werken zekeringskast in nog te plaatsen technische ruimte naast de traphal van de brandtrap.
 - +5: verder af te werken zekeringskast t.h.v. lokaaltje naast lift
- Elektriciteit in elk van de individuele bergingen (stopcontact en verlichting) is aangesloten op de teller van elk privaatief.

Elektriciteit voor de gemene delen zit in twee afzonderlijke kasten op +1. Op de kasten van de gemene delen zitten ook de individuele ventilatiegroepen aangesloten. Het individuele verbruik wordt via het gebouwbeheersysteem digitaal uitgelezen en afzonderlijk gefactureerd.

Kopers krijgen de mogelijkheid om elektriciteit te kopen van een energiecoöperatieve waar de Kopers zelf aandeelhouder van worden. Dit in het kader van het project RE/SOURCED. Het doel van RE/SOURCED is om Transfo volledig te voeden met lokaal

geproduceerde hernieuwbare energie. De ruggengraat van het systeem is een lokaal elektriciteitsnet op gelijkstroom dat een aantal een aantal verspreide hernieuwbare bronnen (zonnepanelen, een middelgrote windturbine, een WKK) met energieopslag (batterijen, waterkrachtaccumulatie en vehicle-to-grid) verbindt. De energiecoöperatieve zal de gedeelde infrastructuur en samenwerking beheren. Meer info op <https://www.leiedal.be/resourced>.

Op het dak van het Nieuw Transfogegebouw bevindt zich een PV-installatie. Deze installatie is via een opstalrecht vanaf 2023 eigendom van de energiecoöperatieve. Voordien behoort zij Leiedal toe. De PV-installatie produceert stroom in functie van het RE/SOURCED-project (zie hiervoor).

Het is de Kopers niet toegestaan om zelf of via de vereniging van mede-eigenaars PV-panelen op het dak te plaatsen.

6.4.2. DATA

Iedere niveau (met uitzondering van +1) kan via kabel aansluiten op het netwerk van providers Proximus en Telenet. Proximus biedt verbinding aan op glasvezel, Telenet op coax. De connectiepunten voor beide providers zitten in een kleine technische ruimte op +1.

6.4.3. WATER

Het Nieuw Transfogegebouw is aangesloten op stadswater via De Watergroep. Er is één individuele teller op niveau van de hoofdgebouwen, op naam van de gemeente. Via subtelers kan de gemeente de individuele verbruiken uitlezen. De gemeente stuurt een factuur voor het verhoudingsgewijze verbruik van de Kopers naar de syndicus die dan via de jaarlijkse afrekening met de Kopers afrekent.

TOELICHTING

WKK of warmtekrachtkoppeling

Bij warmtekrachtkoppeling wordt tegelijkertijd warmte en elektriciteit geproduceerd met behulp van een motor op één brandstof. Dat kan een fossiele brandstof (stookolie of aardgas) of hernieuwbare brandstof zijn (biogas of biomassa). De techniek is vooral ontwikkeld voor grote gebouwen met een grote warmtebehoefte waarbij ook de elektriciteit lokaal kan worden gebruikt.

6.5. HVAC

6.5.1. VERWARMING

De verwarming is gebaseerd op hoge temperatuur, via een centrale stookplaats op gas aan de andere zijde van de Machinezaal.

Het **gelijkvloers** gebeurt de verwarming door middel van stralingspanelen tegen het plafond en ook via een voorverwarming van de ingeblazen ventilatie.

De **tweede en derde verdieping** hebben radiatoren aan de kant van de ramen en convectoren in de ingemaakte kasten aan de kant van de Machinezaal. Ook hier wordt deels verwarmd via een voorverwarming van de ingeblazen ventilatie.

Op de **vierde verdieping** zijn nog geen verwarmingselementen voorzien. Hier voorziet de koper zelf radiatoren of convectoren, of werkt een alternatief voorstel uit.

Op de **vijfde verdieping** gebeurt de verwarming door middel van stralingspanelen en ook via een voorverwarming van de ingeblazen ventilatie.

De gemeente beheert de centrale stookplaats die, naast het Nieuw Transfogegebouw, nog andere ruimtes van warmte voorziet (fuifzaal, deel Mechaniekersgebouw, etc.). Via calorimeters kan de gemeente de individuele verbruiken uitlezen. Op basis hiervan worden de kosten voor de centrale stookplaats doorgerekend. Deze kosten omvatten onder meer: brandstofkosten, kosten voor hulpverbruik (energiekosten nodig voor de werking van de centrale stookplaats en het transport van de thermische energie), periodiek en niet-periodiek onderhoud, keuring, herstellingen, vervangingsinvesteringen (indien nodig), etc.

Binnen voornoemde project RE/SOURCED is het de bedoeling om

de installatie op gas te vervangen door een **WKK**. De bestaande installatie op gas dient dan als back-up of kan gebruikt worden op momenten waarbij er wel warmte nodig is, maar minder elektriciteit (vb. koude maar winderige en zonnige dag, waardoor er voldoende energie komt uit de windturbine en het PV-park).

Voor sanitair warm water (vb. in de kitchenette) werken de Kopers met kleine individuele boilers.

6.5.2. VENTILATIE

De ventilatie werkt op basis van individuele ventilatiegroepen, allen gekoppeld aan een collectieve luchtinname (t.h.v. één van de roosters van de transfocellen op het gelijkvloers) en luchtafblaas (t.h.v. de westelijke gevel in de computervloer van verdieping 5).

Het **gelijkvloers** heeft een ventilatieunit / luchtgroep in de technische ruimte op de bovenliggende verdieping 1. Pulsie en extractie gebeurt vanaf deze unit naar de tegen het plafond zichtbare ventilatiebuizen. Pulsie gebeurt via de buis langs de kant Machinezaal, extractie langs de kant van de Transfocellen.

De **eerste verdieping** heeft een ventilatieunit / luchtgroep in dezelfde technische ruimte. Pulsie gebeurt centraal in de ruimte via zichtbare kanalen en roosters. Extractie gebeurt verspreid over de ruimte eveneens via zichtbare kanalen en roosters.

De **tweede en derde verdiepingen** zijn identiek qua ventilatie. De ventilatieunit / luchtgroep bevindt zich in een technische ruimte tegen de brandhal. Vanuit deze ruimte verlopen zowel extractie- als pulsiekanalen in de ingewerkte kasten langs de wand met de Machinezaal. Van daaruit vertakken ze via het plafond naar de verschillende ruimtes (sanitair, kantoorruimte, vergaderzalen). In de kantoorruimte zitten de plafondroosters voor pulsie aan de raanzijde. Deze voor extractie t.h.v. de centrale stalen kolommen.

Voor **vierde verdieping** moet de Koper zelf in een ventilatieunit / luchtgroep (en eventueel koelbatterij - zie hierna) voorzien

in een nog te bouwen brandveilige technische ruimte t.h.v. de hoofdaanvoerkanalen en hoofdafvoerkanalen tegen de wand van de brandtrap. Brandkleppen op deze hoofdkanalen werden reeds voorzien. Waar vereist voorziet de koper ook nog in bijkomende brandkleppen. De Koper voorziet ook in pulsie- en extractievoorzieningen doorheen de ruimte, al dan niet in een klimaatplafond (zie hierna).

De **vijfde verdieping** heeft een ventilatieunit / luchtgroep in een technische ruimte die zich bevindt in het valse plafond van de kleine ruimte naast de lifschacht. Deze ruimte is bereikbaar via een uitschuifbare plooi trap. Aan deze unit kan nog een koelbatterij gekoppeld worden (zie hierna). Pulsie en extractie gebeurt vanaf deze unit naar de tegen het plafond zichtbare ventilatiebuizen. Pulsie gebeurt via de buis langs de kant Machinezaal, extractie langs de kant van de voorgevel.

6.5.3. KOELING

Er is door de Verkoper geen koeling voorzien. De Koper voorziet zelf, indien gewenst, in een oplossing op basis van volgende richtlijnen. Bij initiatief hiertoe legt de Koper de plannen voor aan de Kwaliteitskamer.

Voor het **gelijkvloers** is geen koeling mogelijk. Echter is door de beperkte bezonning omwille van de transfo cellen oververhitting uitgesloten.

Voor de **tweede en derde verdieping** moet met een split-unit worden gewerkt. De bestaande luchtgroep laat immers geen plaatsing van een koelbatterij toe. De buitenunit kan op het dak van het aanpalende Oud Transfogebouw. Bij de plaatsing van de binnenunit moet vermeden worden dat er in de ruimte buizen in opbouw (verbinding tussen binnen- en buitenunit) zichtbaar zijn.

Voor de **vierde verdieping** kan gekoeld worden via een **koelbatterij** in de ventilatiegroep en/of een **klimaatplafond**. Een combinatie van de twee lijkt de beste methode. De Koper krijgt de mogelijkheid

om een buitenunit te plaatsen tegen de oostelijke gevel van het Nieuw Transfogebouw, tussen de onderzijde van de passerelle en de bovenzijde van het dak van de Machinezaal. Vanuit die positie kan de Koper een rechtstreekse verbinding maken tussen deze buitenunit en de technische ruimte waar de ventilatiegroep komt.

Voor de **vijfde verdieping** kan de Koper met split-units werken waarbij de binnenunits pendelen in de zone van de stalen plafondstructuur. Een viertal zwartgeschilderde units (RAL7022) kunnen aansluiten op een buitenunit die is geplaatst tussen de onderzijde van de passerelle en de bovenzijde van het dak van de Machinezaal.

6.6. Beveiliging

6.6.1. TOEGANGSCONTROLE

Alle toegangsdeuren kunnen geopend worden met toegangsbadge en sleutel. Hieronder vallen:

- deur van buiten naar het gelijkvloers
- deur van buiten naar traphal / lifthal
- private inkomdeuren per verdieping (vanuit liftsas / hoofdtrap)
- private deuren per verdieping (vanuit brandtrap)

Een aantal deuren kunnen enkel met een sleutel worden geopend:

- individuele bergingen
- tellerlokaal elektriciteitsmeters

Iedere verdieping kan bezoekers binnenlaten op basis van video-parliefonie. Er hangen buitenposten voor spraak en beeld ter hoogte van:

- de deur van buiten naar het gelijkvloers
- deur van buiten naar traphal / lifthal
- private inkomdeuren per verdieping (vanuit liftsas / hoofdtrap)

TOELICHTING

Klimaatplafond

Een klimaatplafond is een bouwkundig plafond voorzien van watervoerende elementen waardoor warm of koud water stroomt waardoor het volledige plafond oppervlakte fungeert als een afgiftesysteem. Hierdoor ontstaat plafondverwarming- of koeling door middel van straling.

Koelbatterij

Een koelbatterij wordt aangesloten op de ventilatieunit. Lucht die door de batterij stroomt wordt afgekoeld door de warmtewisselaar die zich in de batterij bevindt. De afgekoelde lucht wordt via de ventilatiemonden in de ruimte verdeeld.

6.6.2. BRANDBEVEILIGING

Er is een brandcentrale op niveau van de hoofdgebouw van de site. Het Nieuw Transfgebouw is hierop een uitbreiding. De gemeente Zwevegem, eigenaar van het hoofdgebouw, beheert de centrale. Eventuele elektronische ingrepen rond brandbeveiliging moeten op deze brandcentrale geschakeld worden

Iedere verdieping heeft een brandhaspel.

Evacuatie kan via de hoofdtrap (zuidzijde van het gebouw) of via de brandtrap (noordzijde). De brandtrap heeft een nooddeur naar de voorzijde van het gebouw (westen) en een nooddeur naar de ruimte onder de Machinezaal (oosten).

6.6.3. NOOD- EN EVACUATIEPLAN / INTERVENTIEPLAN

Voor het Nieuw Transfgebouw is een nood- en evacuatieplan opgemaakt. Voor de site Transfo wordt in het kader van het sitebeheer een interventieplan opgemaakt.

6.7. Afwatering

Vuil water en regenwater worden gescheiden afgevoerd. Het vuilwater bezinkt in een septische put voordat het naar het (voorlopig nog) gemengde stelsel wordt afgevoerd. Er is geen opvang van regenwater.

6.8. Energieprestatie bouwschil

De binnenwanden langs de buitenmuren zijn geïsoleerd met 18 cm kalkhennep. Dit isolatiemateriaal is vochtregulerend, want van groot belang is voor de gezondheid van de buitengevel. De energieprestatie van deze isolatieschil is opgenomen in het EPC.

Het schrijnwerk werd vernieuwd. Het nieuwe stalen buitenramen zijn thermisch onderbroken en bevat dubbel glas, speciaal bedoeld voor restauratieprojecten. De energieprestatie van het buitenschrijnwerk is opgenomen in het EPC. Het glas is omwille van het beschermde statuut van het gebouw niet zonnenerend.

Het hellende gedeelte van het dak is geïsoleerd met sandwichpanelen met 6 cm PUR. Het vlakke deel is geïsoleerd met 6 cm PIR.

6.9. Brievenbussen en naamsaanduiding

Tussen de beide inkomdeuren van de trappenhal zit een unit met zes brievenbussen. Iedere verdieping heeft een eigen brievenbus.

Op de voorgevel, achter het glas van de transfocellen, krijgt ieder bedrijf een eigen naamsaanduiding in neon, zie ook punt 9.7 hierna.

6.10. Toegankelijkheid

Alle verdiepingen zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers, met uitzondering van de eerste verdieping (bergingen) en de kelder.

Het dak is toegankelijk via de originele kooiladder op de vijfde verdieping of via een kooiladder aan de noordelijke buitengevel die bereikbaar is via een buitendeur op de vijfde verdieping.

Diezelfde buitendeur geeft toegang tot een passerelle die langs de oostelijke buitengevel loopt, bedoeld om de ramen te kunnen wassen.

6.11. Gebouwbeheersysteem

Het gebouw is uitgerust met een **gebouwbeheersysteem**. Het systeem leest onder meer verschillende (tussen)tellers uit met het oog op (door)facturatie. Dit voor ventilatie, verwarming en water. De syndicus staat hier voor in.

6.12. Pomp kelder

In de kelder is een automatische pomp met vlotter die eventueel insijpelend (grond)water wegpompt naar de riolering. Eventuele storingen van de pomp worden gemeld via het gebouwbeheersysteem

TOELICHTING

Gebouwbeheersysteem

Een gebouwbeheersysteem, ook bekend als een BMS of GBS, is een volledig computergestuurd en geautomatiseerd controlesysteem in een gebouw, dat de mechanische en elektrische uitrusting van het gebouw, zoals ventilatie, verlichting, elektriciteitssystemen, brandblussystemen en beveiligingssystemen, controleert en bewaakt.

7. Statuten

Elke mede-eigendom omvat verplicht drie statuten: (1) de basisakte, (2) het reglement van mede-eigendom en (3) het reglement van interne orde.

Notariskantoor Devos, Turpyn, Mullie & Voet stond in voor de opmaak van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Hierna worden de belangrijkste kenmerken van de statuten samengevat. De volledige versie vindt u in bijlage van het gebouwspaspoort.

7.1. Basisakte

De basisakte (BA) beschrijft welke delen van het gebouw privaat zijn en welke delen gemeenschappelijk. Het bepaalt ook welk aandeel iedere mede-eigenaar heeft in de gemeenschappelijke delen. Onderdelen zijn:

- benaming
- rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaren
- aan de BA aangehechte documenten (vergunningen, quotiteitenverslag, etc.)
- bepalingen rond gebeurlijke wijzigingen
- mandaat van Leiedal als lasthebber
- beschrijving van het gebouw per verdieping
- omschrijving van begrippen privaat en gemeen delen
- beschrijving van de privaat kavels en gemeenschappelijke delen
- verdeling van de gemeen aandelen
- bijzondere bepalingen (toegang, erfdienstbaarheden, bepalingen rond centrale stookplaats en tellerlokaal)

7.2. Reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom (RME) beschrijft de rechten en plichten van de mede-eigenaars, regelt de gemeenschappelijke kosten en doet uitspraken over werk- en reservekapitaal.

Onderdelen zijn:

- terminologie
- rechten en plichten van de eigenaars m.b.t. de privaat delen (uitzicht en gebruik, werken, veiligheidsvoorschriften, huisdieren, vuilnis)
- voorschriften over het gebruik van de gemeenschappelijke delen (exclusieve gebruiksrechten, gebruik en onderhoud, vermijden van overlast, verhuren en verhuizen)
- criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten (quotiteiten, onverdeeldheid, overdracht, gedwongen inning van bijdragen, brandverzekering, aansprakelijkheidsverzekering, gemeenschappelijke baten en inkomsten)

7.3. Reglement van interne orde

Het reglement van interne orde (RIO) of het huishoudelijk reglement bevat alle praktische informatie omtrent de organen en de organisatie van de mede-eigendom. Het doet uitspraken over de werking van de algemene vergadering, de vereniging van mede-eigenaars en het mandaat van de syndicus.

Concreet omvat de RIO:

- de periode waarin de algemene vergadering samenkomt, de manier van bijeenroeping, de werkwijze, de bevoegdheden
- de benoeming van de syndicus, zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de regels over een hernieuwing of opzegging van zijn mandaat
- de vaststelling van de jaarlijkse periode van 15 dagen

waarbinnen de gewone algemene vergadering van de VME plaatsvindt

- de plichten en bevoegdheden van de commissaris(sen) van de rekeningen
- de inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars

De algemene vergadering van de VME dient nog een volledig RIO op te maken en goed te keuren.

8. Voorwaarden deel I: verkoopvoorwaarden

8.1. Terminologie

- **Gemeente:** de gemeente Zwevegem
- **Verkoper:** de gemeente Zwevegem
- **Transfo:** de site Transfo, domeinen van de voormalige elektriciteitscentrale, kadastraal gekend Zwevegem, sectie B, 379W, 379Y, 379Z, 395H, 396S, 399H3, 399N3, 399K3, 399V3, 399R2, 399L2, 399M2, 399T3, 399W2, 399P3, 399R3, 399Z2, 399D3, 399B3, 359P, 359R, 930A, 930B, 930C, 930D, 930E, 930F, 930G, 930H, 930K, 930L, 930M, 930N, 930P, 930R, 930S, 930T, 930V, 930W, 930X, 930Y en 930Z.
- **Nieuw Transfogegebouw:** het gebouw, gelegen op Transfo in de Transfostraat 32-34, kadastraal gekend Zwevegem, sectie B, deel van perceelnummer 399T3 en 399D3 (en thans gekend met gereserveerd perceelsidentificatienummer 399W3) voor een gemeten grondoppervlakte van 462 vierkante meter. Het gebouw komt voor op een metingsplan van Koen Roelandt, landmeter-expert, te 8560 Wevelgem (Moorsele), Overheulestraat 206 op 24 mei 2022. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 34042-10946 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.
- **RUP:** (1) ruimtelijk uitvoeringsplan 8-1 Transfo, door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen definitief vastgesteld op 12 mei 2011 met referentie RP/DEP/11/149 en (2) ruimtelijk uitvoeringsplan 8-2 Transfo - herziening A, door het College

van Burgemeester en Schepenen definitief vastgesteld op 24 februari 2020.

- **Projectregie:** groep van stakeholders en experts die de beeldkwaliteit van Transfo stuurt en bewaakt. De Projectregie doet onder meer uitspraken over architectuur; de inrichting van de publieke ruimte; landschappen, zichten en natuur; erfgoed; mobiliteit; materiaalgebruik en straatmeubilair. Adviezen van de Projectregie worden gevalideerd door de Raad van Bestuur van de VZW.
- **Voorwaarden:** onderhavige voorwaarden, opgedeeld in (1) Voorwaarden deel I: verkoopvoorwaarden en (2) Voorwaarden deel 2: inrichtingsvoorschriften.
- **Vereniging van Mede-Eigenaars:** Wettelijke vereniging bestaande uit alle eigenaars van een kavel in het Nieuw Transfogegebouw.
- **Transfo Zwevegem VZW:** organisatie die instaat voor de instandhouding, het beheer en de ontsluiting van Transfo. Ze stuurt de ruimtelijke en programmatorische invulling van Transfo op strategisch en organisatorisch niveau. Ze bepaalt het ambitieniveau en bewaakt de algemene kwaliteit.
- **Raad van Bestuur van de VZW:** de raad van bestuur van Transfo Zwevegem VZW, waarin de drie publieke partners vertegenwoordigd zijn, met name de Gemeente, intercommunale Leiedal en de Provincie West-Vlaanderen.
- **Sitemanagement:** geheel van activiteiten m.b.t. het totale beheer van Transfo, waaronder de coördinatie en opvolging van het parkmanagement (doorgedreven onderhoud en voeren van marketing/promotie/communicatie), het aanbieden van een dagdagelijks aanspreekpunt op de site, het organiseren van het **exploitantenoverleg**, community building binnen Transfo en binnen de gemeente, het ontwikkelen en onderhouden van een netwerk van externen (PR), verkennen van

TOELICHTING

Exploitantenoverleg

De sitemanager faciliteert regelmatig een exploitantenoverleg. Dit is een overleg tussen alle exploitanten en vertegenwoordigers van de structurele partners. In dit overleg stelt de sitemanager nieuwe initiatieven voor, evoluties in bepaalde (restaurantie)dossiers, etc. Het overleg biedt aan de exploitanten ook de ruimte om bepaalde ideeën, bezorgdheden, vragen, ... te formuleren.

subsidiemogelijkheden en uitwerken van subsidieaanvragen, het opvolgen van de verschillende werkpakketten en werkgroepen m.b.t. het beheer, ontsluiting, instandhouding, ... (zoals het Selectiecomité, Projectregie, werkgroep exploitatie, werkgroep communicatie,...)

- **Sitebijdrage:** vergoeding voor het organiseren, uitvoeren en opvolgen van marketing/promotie/communicatie, doorgedreven onderhoud, afstemming en overleg, dagdagelijks aanspreekpunt en frequent exploitantenoverleg
- **Kwaliteitskamer Ruimte:** synoniem voor Projectregie
- **Selectiecomité:** comité van experts uit diverse vakgebieden (toerisme, economie, erfgoed...) en vertegenwoordigers van de drie publieke partners, aangesteld door de Raad van Bestuur van de VZW, dat de invulling van de verschillende gebouwen en buitenruimtes coördineert en bewaakt. Adviezen van het Selectiecomité worden gevalideerd door de Raad van Bestuur van de VZW.
- **Statuten:** de basisakte (akte splitsing van het gebouw en het reglement van mede-eigendom) en het reglement van interne orde.

8.2. Voorwaarden

Artikel 1 STAAT VAN HET GOED

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast in de staat waarin het zich thans bevindt, welgekend door de Kopers, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding of op een vermindering van de vastgestelde prijs, noch wegens gebreken, zichtbare of onzichtbare, zonder enig verhaal tegen de Verkoper. De Verkoper verklaart uitdrukkelijk geen kennis te hebben van enig verborgen gebrek. De Verkoper geeft ook geen waarborg omtrent de juistheid van de in dit document uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één twintigste.

Artikel 2 GENOT

De Kopers krijgen, met inachtneming van de in dit document (inclusief bijlages) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

Artikel 3 BESCHERMD MONUMENT

Het Nieuw Transfogegebouw is een beschermd monument ingevolge (1) een ministerieel besluit nr. 3451 dd. 10/06/1999 met bescherming als monument (hoofdgebouwen) en dorpsgezicht, waarvan het luik bescherming als dorpsgezicht door de Raad van State 198.441 van 3/12/2009 vernietigd werd en (2) een ministerieel besluit nr. 5021 dd. 02/05/2012 met bescherming als monument (ruimere site).

Het Nieuw Transfogegebouw is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften opgelegd door of krachtens het

TOELICHTING

Inrichtingsplan

Hierbij gaat het niet over de inrichting met los meubilair (zoals tafels, stoelen, etc.), maar over ingrepen die structureel zijn en/of het uitzicht sterk bepalen. Dit kan onder meer betrekking hebben op de plaatsing van vast meubilair, het plaatsen van vast constructies (vb. sanitair blok), het ontwerp van verlichting (lichtplan), materiaalkeuze vloeren, type verduistering aan de ramen, etc.

Kwaliteitskamer

Transfo is een beschermd monument. Om die reden is sinds 2010 een Kwaliteitskamer opgericht. In de Kwaliteitskamer zitten vertegenwoordigers van de gemeente Zwevegem, de provincie West-Vlaanderen, Leiedal, het Vlaamse Agentschap Onroerend Erfgoed en de architecten die verschillende projecten op de site hebben. De Kwaliteitskamer bewaakt de consistentie op ruimtelijk vlak en op vlak van architectuur, erfgoed, mobiliteit, landschap & natuur, materialen en straatmeubilair. Deze kamer wil ook inspraak in de inrichting van de gebouwen op de site.

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit en de erbij horende wijzigingen.

Toekomstige werken aan het Nieuw Transfgebouw zijn onderworpen aan de bijzondere richtlijnen en instructies, opgelegd door het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed.

De Kopers zijn verplicht de instandhouding en het onderhoud van het Nieuw Transfgebouw te verzekeren, zoals omschreven in voornoemd Onroerenderfgoedbesluit en de erbij horende wijzigingen.

Artikel 4 ECONOMISCHE ACTIVITEIT

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds in overeenstemming/verenigbaar te zijn met de inrichtingsvoorschriften onder “Voorwaarden deel II” hierna, onverminderd de voorwaarden die de Gemeente en/of de vergunnende overheid in voorkomend geval kunnen opleggen.

Inzake “toelaatbare” activiteiten wordt in dit verband verwezen naar het bepaalde in het RUP. De Kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed de (economische) activiteit uitoefenen en in stand houden zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden van onderhavige akte.

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteit(en) dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Raad van Bestuur van de VZW, na evaluatie door het Selectiecomité Transfo.

De hiervoor vermelde economische activiteit(en) dient/dienen een aanvang te nemen binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte en dient/dienen in stand te worden gehouden.

Indien aan de hiervoor vermelde ingebruiknameverplichting niet wordt voldaan, zullen de Kopers van rechtswege, na een voorafgaande ingebrekestelling, aan de Gemeente een schadevergoeding zijn verschuldigd van € 100,00 per dag vertraging in de nakoming van deze verplichtingen, onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. Het bedrag van € 100,00 wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Artikel 5 INRICHTINGSPLANNEN

De Kopers leggen elk **inrichtingsplan** ter goedkeuring voor aan de **Kwaliteitskamer Ruimte** (“Projectregie”) van Transfo. Ook indien geen omgevingsvergunning vereist is.

Deze bepaling is in het bijzonder relevant voor die verdiepingen waar verdere afwerking vereist is, zijnde de vierde en vijfde verdieping.

De Kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties en eisen die ter zake door de Kwaliteitskamer Ruimte worden geformuleerd. Er kunnen enkel maar voorstellen toegelaten worden als dit met respect voor het beschermd monument gebeurt, en als de ingrepen op de verschillende verdiepingen op elkaar afgestemd worden. De Kwaliteitskamer Ruimte zal aangeven welke feedback bindend is. De Kwaliteitskamer Ruimte kan, indien nodig, een formele vraag tot feedback stellen aan het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat goedkeuring vanwege de Kwaliteitskamer Ruimte met inrichtingsplannen geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde

stedenbouwkundige instanties zal worden bekomen. In ieder geval kan de Kwaliteitskamer Ruimte niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de Kopers tot geen enkele vergoeding gehouden worden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de Kopers zouden opleggen.

Artikel 6 NIET-NALEVING VOORWAARDEN

Bij niet-naleving van de Voorwaarden opgenomen in deze overeenkomst zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

het niet instandhouden en onderhouden van het Nieuw Transfogegebouw, volgens de bepalingen van artikel 3;

het niet naleven van de bepalingen van de Statuten;

het niet aanvangen of staken van de economische activiteit, zoals bepaald in artikel 4;

de niet-naleving van de inrichtingsvoorschriften zoals uiteengezet in "Voorwaarden deel II" hierna

het verrichten van de handelingen vermeld in artikel 8, Voorwaarden Deel I, Titel 1 (vervreemding, vestiging zakelijke rechten...), zonder de vereiste voorafgaande toelating van Leiedal;

zal de Gemeente automatisch en van rechtswege gerechtigd zijn op een schadevergoeding:

- hetzij € 100,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging met een maximum van € 50.000,00;
- hetzij € 25.000,00 per inbreuk.

Voormelde bedragen worden jaarlijks op de verjaardag van de authentieke akte geïndexeerd. Voormelde schadevergoeding sluit

de toepassing niet uit:

- van het recht van terugkoop, bedoeld in hiernavolgend artikel 7;
- van andere sancties en andere (schade)vergoeding vermeld in deze Voorwaarden.

Artikel 7 TERUGKOOPRECHT

7.1.

Ingeval de Kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s):

1. het Nieuw Transfogegebouw niet instandhouden en onderhouden volgens de bepalingen van artikel 3;
2. het volledige goed dan wel een substantieel deel van het goed gedurende meer dan twee jaar niet gebruiken of voor een andere bedrijvigheid gebruiken dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4;
3. voor het volledige goed dan wel een substantieel deel van het goed de onderhavige Voorwaarden niet naleven;
4. ernstige hinder voor de overige bedrijven van het Nieuw Transfogegebouw veroorzaken, waardoor een normaal beheer van het gebouw niet meer mogelijk is;

dan zal de Gemeente of Leiedal de bij deze verkochte goederen kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat de Gemeente één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld, zal zij per aangetekende brief de Kopers en/of hun algemene rechtsopvolgers en/of hun vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s), uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als de Gemeente vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen, zal zij tot de terugkoop

kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

7.2.

Het goed wordt teruggekocht tegen de venale waarde van dat goed op het moment van de terugkoop. De venale waarde van het goed wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de Gemeente en door de eigenaar van het goed. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van het goed. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Daarnaast zal de Gemeente of Leiedal eveneens de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

7.3.

Voor het geval de Gemeente of Leiedal gebruik zou maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbinden de Gemeente of Leiedal zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in dezen zouden zijn verschuldigd en dit tot beloop van de koopsom door de Gemeente of Leiedal te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan worden gedaan aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

Artikel 8

OVERDRACHT EN VESTIGEN VAN RECHTEN

8.1.

Het is de Kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de Gemeente, het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel

of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk of persoonlijk recht zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen.

De toestemming wordt gevraagd per aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte of het ontwerp van onderhandse (huur)overeenkomst (in geval geen akte wordt vereist) en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

De Gemeente deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 8.2 hierna.

8.2.

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 7 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de Voorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze Voorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Als het goed ter beschikking gesteld wordt aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of

genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, uitdrukkelijk worden verwezen naar:

- Voorwaarden deel I - artikels 3, 4, 5, 6, 8, 13, 14 en 15.
- Voorwaarden deel II - integraal

Artikel 9 VOORKOOPRECHT

Wanneer de Kopers de intentie hebben of verplicht zijn het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te verkopen aan een derde, dan zullen de Gemeente, Leiedal en de Provincie West-Vlaanderen als de drie structurele partners van een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed genieten.

In dit verband verbinden de Kopers zich ertoe de Gemeente, Leiedal en de Provincie per aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

De Gemeente, Leiedal of de Provincie zullen hun recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding.

Indien de Gemeente, Leiedal of de Provincie haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, dan zullen de Kopers het betrokken (deel van het) goed verkopen aan de Gemeente / Leiedal / Provincie tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan de Gemeente, Leiedal en de Provincie werden meegedeeld.

Indien de Kopers het betrokken (deel van het) goed niet binnen een redelijke termijn aan de derde verkopen tegen de prijs en de voorwaarden die aan de Gemeente, Leiedal en de Provincie werden meegedeeld, dan dient de hierboven vermelde procedure te worden hernomen.

Onverminderd andere sancties, zullen de Kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), bij miskennen van het recht op voorkoop van de Gemeente, Leiedal en de Provincie gehouden zijn tot vergoeding van alle door de Gemeente, Leiedal en de Provincie geleden schade en gemaakte kosten.

Artikel 10 TOEPASSING VAN BTW

Het goed wordt vanuit fiscaal oogpunt als **nieuw gebouw** verkocht, dus met toepassing van BTW.

Artikel 11 VERPLICHTE AFNAME PARKEERPLAATSEN

De Kopers huren minimaal 5 parkeerplaatsen op de parkeerzone op de voormalige bezinkingsbekkens op Transfo, eens voltooid en op eenvoudig verzoek van de Gemeente of Leiedal.

De prijs per parkeerplaats bedraagt 50 euro/maand (excl. btw) en zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen met als referentieperiode januari 2023.

De toegewezen parkeerplaatsen kunnen door de Kopers exclusief gebruikt worden tijdens de kantooruren (8:30 - 17:30 uur) op werkdagen. Op werkdagen maar buiten deze uren, tijdens het weekend en op wettelijke feestdagen kunnen de parkeerplaatsen door derden gebruikt worden in het kader van events of andere tijdelijke en permanente activiteiten op Transfo.

Een parkeermanagementsysteem zal het gebruik van de parkeerzone monitoren en controleren.

Kopers kunnen volgens noodwendigheid bijkomend parkeerplaatsen huren aan dezelfde voorwaarden, voor zover er nog beschikbare parkeerplaatsen over blijven.

TOELICHTING

Nieuw gebouw

Jurisprudentie geeft aan dat een gebouw dat ingrijpend werd verbouwd met toepassing van BTW kan worden verkocht. Dit werd administratief ingevuld door middel van twee criteria: (1) het gebouw heeft ingevolge de erin uitgevoerde werken (ongeacht hun kostprijs) een ingrijpende wijziging in zijn wezenlijke elementen ondergaan, namelijk in zijn aard, zijn structuur en, in voorkomend geval, in zijn bestemming en (2) de kostprijs, exclusief btw, van de door de eigenaar of door derden voor zijn rekening uitgevoerde materiële werken aan het gebouw zelf, bedraagt ten minste 60 % bereikt van de verkoopwaarde van het gebouw waaraan de werken werden uitgevoerd, de grond buiten beschouwing gelaten, op het tijdstip van de voltooiing van de werken.

Beide criteria zijn op toepassing van het Nieuw Transfogegebouw: (1) het gebouw onderging ingrijpende wijzigingen in zijn aard en zijn bestemming (van functioneel nutsgebouw naar kantoorgebouw) en (2) de kostprijs (exclusief btw) van de verbouwingswerken bedragen ruim meer dan 60 % van de verkoopwaarde van het goed na de verbouwing (exclusief de waarde van de grond).

Artikel 12

SITEMANAGEMENT

De Kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verbinden zich uitdrukkelijk ertoe om bij te dragen in bepaalde kosten van het Sitemanagement, ook Sitebijdrage genoemd. De regeling is als volgt:

1. De coördinatie van het Sitemanagement gebeurt door vertegenwoordigers van Transfo Zwevegem VZW. Transfo Zwevegem VZW heeft evenwel steeds het recht om de coördinatie over te dragen aan een derde.
2. De jaarlijkste Sitebijdrage bedraagt € 3.000 (excl. BTW) en zal ieder jaar geïndexeerd worden op basis van het indexcijfer van de consumptieprijs met als referentieperiode januari 2023.
3. De Sitebijdrage is jaarlijks verschuldigd aan Transfo Zwevegem VZW of aan de partij aan wie de coördinatie is overgedragen.
4. In het geval dat Transfo Zwevegem vzw de coördinatie van het Sitemanagement aan een derde overdraagt, zal de jaarlijkse Sitebijdrage door de Kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De Kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.
5. De Sitebijdrage is verschuldigd door de Kopers vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.
6. De factuur voor de Sitebijdrage wordt betaald binnen de 30 dagen na factuurdatum. Ingeval van niet betaling van het verschuldigd bedrag binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders vermeld. De betaling dient te gebeuren door overschrijving op het rekeningnummer van Transfo Zwevegem vzw of van de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het Sitemanagement door Transfo Zwevegem VZW werd overgedragen). Voor het

eerste jaar zal de Sitebijdrage verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het nog te lopen jaar. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

7. De Sitebijdrage is verschuldigd tot zolang het Sitemanagement wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van Transfo Zwevegem VZW, hetzij in opdracht van een derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het Sitemanagement door Transfo Zwevegem VZW werd overgedragen). Transfo Zwevegem VZW of de derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder hiervoor enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Artikel 13

BEZOEKMOGELIJKHEDEN

Transfo is een beschermd monument. De Kopers begrijpen dan ook dat het Nieuw Transfogegebouw een grote erfgoedwaarde heeft en dat het gebouw een belangrijk onderdeel vormde in het functioneren van de elektriciteitscentrale. Transfo heeft bovendien een erkenning als open erfgoed. Dit is een herkenbaar label voor bezoekers die op zoek zijn naar kwaliteitsvolle, toegankelijke, opengestelde erfgoed sites.

De Kopers laten daarom toe om het goed occasioneel open te stellen voor bezoekers, evenwel met toepassing van volgende randvoorwaarden:

- De vraag tot openstelling wordt door de Raad van Bestuur van de VZW gesteld, minstens 4 weken voorafgaand aan de datum van openstelling;
- Aan de Kopers kan gevraagd worden om het goed en het Nieuw Transfogegebouw maximaal 3 kalenderdagen open te stellen voor bezoekers, tussen 9 en 17 uur. 'Open Monumentendag' en 'Erfgoeddag' kunnen hieronder vallen.
- Bezoekers kunnen niet vrij rondwandelen: zij worden ten allen tijde begeleid door één of meerdere personen die door de Raad van Bestuur van de VZW hiervoor werd(en) aangeduid.
- De bezoeken zullen zo georganiseerd worden dat zij de normale

werking van de activiteiten van de Kopers niet in het gedrang brengen.

- De aanvraag kan door de Kopers geweigerd worden indien de Koper op de dag van de aanvraag het goed zelf nodig heeft (vb. voor een event of vergadering) en dit niet compatibel is met voornoemde geleide bezoeken.

De Kopers stemmen er uitdrukkelijk mee in dat de gemene delen van het Nieuw Transfogegebouw zonder toestemming van de Kopers bezocht kunnen worden, al dan niet onder begeleiding.

Artikel 14

MERK TRANSFO

Transfo is een beschermde merknaam en opgenomen in het merkenregister. Deze merknaam kan niet zonder de toestemming van de Raad van Bestuur van de VZW gebruikt worden.

Artikel 15

TRANSFO ALS MICE-LOCATIE

Het Nieuw Transfogegebouw maakt deel uit van Transfo. Op en in de gebouwen op Transfo vinden regelmatige indoor en occasioneel outdoor evenementen plaats. Deze activiteiten zijn een wezenlijk onderdeel van het programma op Transfo en kunnen enige hinder (visueel, geluid) genereren, zowel tijdens de evenementen als in opbouw- en afbouwfase.

Artikel 16

Het niet uitoefenen door de Gemeente en/of Leiedal in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze voorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

Artikel 17

Alle kosten, opmetingskosten, rechten en erelonen voor het opmaken en het verlijden van huidige authentieke akte zijn ten laste van de Kopers.

Artikel 18

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst zijn uitsluitend de Rechtbanken van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bevoegd.

9. Voorwaarden deel II: inrichtingsvoorschriften

TOELICHTING

Kalkhennep

Kalkhennep is een biologisch samengesteld materiaal, een mengsel van hennepvezels of -korrels en kalk gebruikt als materiaal voor bouw en isolatie.

Hennep is een bijzonder natuurlijk bouwproduct. Het is namelijk één van de snelst groeiende gewassen en zuivert de lucht door grote hoeveelheden CO₂ om te zetten tijdens de groei. Hennep groeit tot bijna 4 meter hoogte in 3 tot 4 maanden en kan bijna op alle type ondergronden groeien. Door deze snelle groeitijd is het niet nodig om onkruid te bestrijden, waardoor er geen pesticiden zitten in hennep.

Hennep als bouw materiaal heeft een positieve CO₂ inhoud. In combinatie met kalk, kalkhennep genaamd, kan het er zelfs voor zorgen dat de CO₂ voetafdruk van een gebouw negatief wordt! Door het gebruik van hennepvezel, water en kalk ontstaat een mix die niet alleen goed isoleert, maar ook erg goede akoestische eigenschappen heeft. Het materiaal kan temperatuur en luchtvochtigheid bufferen, het voorkomt schimmelgroei en maakt van een gebouw een comfortabele, gezonde omgeving. Het materiaal is vuur en ongedierte resistent, licht van gewicht en vormt een harde muur die dampopen is om te hoge luchtvochtigheid en condensatie te voorkomen.

Dampopen verf

Deze verf laat vocht dat de muren hebben opgenomen (door regen vanaf de buitenzijde of te hoge luchtvochtigheid binnenin) toch ontsnappen. Dat is belangrijk om vochtproblemen in binnenruimtes te voorkomen. Het is bovendien van cruciaal belang om te vermijden dat er vorstschade aan de beschermde en gerestaureerde buitengevel optreedt. Immers, bij vrie weer zal een teveel aan vocht in de gevel bevriezen en mogelijks zorgen voor afschilferende bakstenen.

9.1. Kleurgebruik en type verf

Een groot aantal onderdelen werd al geschilderd, afhankelijk van de afwerkingsgraad van het betrokken niveau. In de tabel aan de rechterzijde is per onderdeel de kleurencode opgenomen. Deze kleurencodes moeten blijvend worden gerespecteerd. De onderdelen in *italic* zijn onderdelen die nog geschilderd moeten worden.

Bij het (opnieuw) schilderen van verschillende onderdelen van de binnenruimtes zorgt men er voor dat alle aangewende producten compatibel zijn met elkaar en met de ondergrond.

Mogelijke glansgraden voor verf zijn mat, eiglans of zijdeglans. Een hogere glansgraad (halfglans, hoogglans) is niet toegelaten.

De binnenwanden langs de buitenmuren zijn geïsoleerd met **kalkhennep**. Dit isolatiemateriaal is vochtregulerend, want van groot belang is voor de gezondheid van de buitengevel. Dit betekent echter dat deze met kalk bepleisterde wanden enkel met **dampopen verf** mag beschilderd worden, geschikt voor toepassing op kalkpleister. Een wand in kalkhennep heeft ook enkele functionele beperkingen (o.a. m.b.t. verankering) waardoor de koper zich moet informeren over de mogelijkheden.

-1	
Draagstaal structuur	RAL 7022
+0	
Luchtkanalen en stralingspanelen	RAL 7022
Muren en plafonds	NCS S 0505-Y30R
+1	
Draagstaal structuur	RAL 7037
Gaaswanden	RAL 7037
+2/+3	
Wanden tussenhal naar passerelle Machinezaal	RAL 9010
Draagstaal structuur	NCS S 7500-N
Groene schuifkaders	NCS S 2020-G
Akoestische panelen kastenwand	Abet Laminati 0405 SEI
Akoestische panelen tussenwanden	Abet Laminati 0409 SEI
Invulling centrale scheidingswanden	NCS S 1005-Y20R
<i>Gepleisterde wanden</i>	<i>RAL 9010</i>
+4	
<i>Gepleisterde wanden</i>	<i>RAL 9010</i>
+5	
Luchtkanalen en stralingspanelen	RAL 7022
Gekaleide wanden in kalkhennep	NCS S 5005-G80Y
<i>Gepleisterde wanden</i>	<i>RAL 9010</i>
Gemene delen	
Muren en plafonds traphal +0 t.e.m. +4	NCS S 1005-Y20R
Muren en plafond lifthal	NCS S 1005-Y20R
Muren en plafonds traphal +5	RAL 9016
Alu schrijnwerk (ramen, deuren)	RAL 9007



Muren en plafonds op +0 in NCS S 0505-Y30R



Akoestische panelen kastenwand +2 en +3 in Abet Laminati 0405 SEI



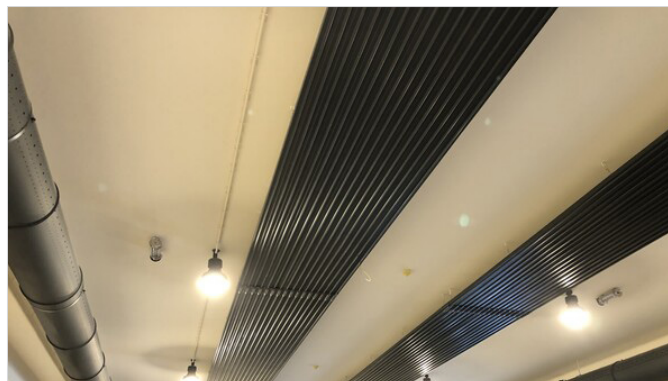
Draagstaal structuur op +2 en +3 in NCS S 7500-N



Akoestische panelen tussenwanden +2 en +3 in Abet Laminati 0409 SEI



Groene schuifkaders op +2 en +3 in NCS S 2020-G



Luchtkanalen en stralingspanelen in RAL 7022

9.2. Verlichting

Beeldbepalende verlichting

Verlichting is beeldbepalend. Door de hoogte van het gebouw ziet men 's avonds hoofdzakelijk de plafonds - en dus ook de verlichtingsarmaturen. Het gelijkvloers en de bovenste verdieping hebben originele armaturen. Dit beeld mag niet verstoord worden. Verdiepingen 2, 3 en 4 hebben nieuwe plafondarmaturen die een uniform uitzicht moeten hebben van buitenaf.

Leidend principe is dat het gebouw een uniforme uitstraling heeft, ook 's nachts. Hierbij zijn zowel het type armatuur, de ordening van de armaturen als de kleurtemperatuur van het licht **beeldbepalend**.

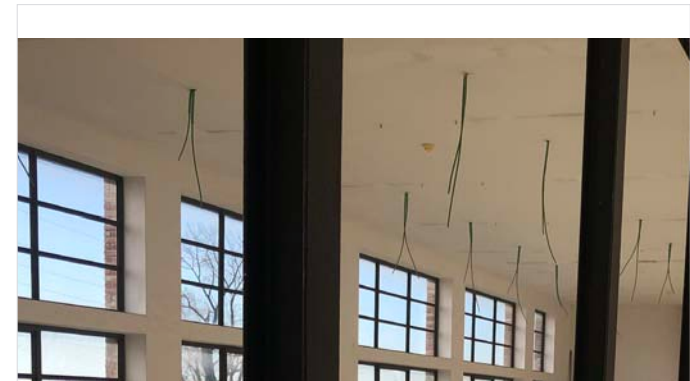
Verdiepingen 2 en 3 zijn reeds uitgerust met lichtarmaturen. Deze werken op LED met lichtkleur 3000K. Aan het plafond mogen geen bijkomende verlichtingselementen meer geplaatst worden. Eventuele vervanging van defecte armaturen gebeurt door een gelijkaardig toestel met eenzelfde lichtkleur.

Verdieping 4 is een casco niveau. Dit niveau volgt hetzelfde verlichtingspatroon als verdiepingen 2 en 3. De bekabeling hiervoor werd al op de juiste plaats voorzien. De armaturen kunnen verwerkt worden in een klimaat- of systeemplafond, of kunnen loshangend zijn. De lichtkleur is ook hier 3000K. De afmetingen van de armaturen zijn gelijkaardig aan deze op de tweede en derde verdieping. Het lichtplan wordt aan de Kwaliteitskamer voorgelegd.

Op het **gelijkvloers én verdieping 5** zijn er nog originele werkende armaturen aanwezig die volledig werden gereviseerd en gemoderniseerd. Aan het plafond mogen geen bijkomende verlichtingselementen meer geplaatst worden. Gezien deze originele armaturen een te beperkte lichtopbrengst hebben zal bijkomende verlichting wenselijk zijn t.h.v. de werkplekken. Dit kan alleen in de vorm van tafellampen of staande lampen of specifieke verlichtingsoplossingen zoals indirecte verlichting. Een lichtplan kan aangewezen zijn.



LED-armaturen op +2 (en op +3 identiek)



Bekabeling voor armaturen op +4



Originele werkende armaturen op +5

9.3. Verduistering / zonnewering

De koper kan geen verduistering of zonnewering aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw. De kopers kunnen wel een verduistering / zonnewering aanbrengen aan de binnenzijde, in de vorm van rolgordijnen met een witte zijde aan de raamkant (vb. RAL9001, 9006, 9007, ...).

Om een uniform uitzicht te bekomen zal de koper die als eerste het initiatief neemt om rolgordijnen te plaatsen, de keuze aan de Kwaliteitskamer voorleggen. De kopers die nadien verduistering wensen te plaatsen kiezen een product met een zelfde uitzicht.

De ramen aan de oost en zuidzijde van verdiepingen 4 en 5, zijnde de kleinere ruimtes naast de liftkoker, blijven vrij van enige verduistering.



Eenzelfde type verduistering (hier schuifgordijnen) geeft rust aan de gevel



Voorbeeld rolgordijnen

9.4. Vloerafwerking

De vloer op het **gelijkvloers** is volledig afgewerkt. De bestaande vloer in gevlamde fabriekstegels volgens vast patroon werd waar nodig hersteld. Op deze vloer mag geen vaste vloerbedekking worden geplaatst (zoals kamerbreed tapijt, vinyl of parket). Eventuele losliggende vloerbedekking mag wel (zoals carpetten). Chemische of fysische verankeringen op of in deze vloeren zijn niet toegelaten. In samenspraak met de projectarchitect (Sileghem & Partners uit Zwevegem) kan gekeken worden voor een gepaste verankering.

De vloeren op **verdiepingen 2 en 3** zijn volledig afgewerkt. Op verdieping 2 werden gerecupereerde tegels gereinigd en herplaatst. Op verdieping 3 betreft het nieuwe gevlamde fabriekstegels, gelijkend op de originele versie. Het patroon op de vloer verwijst naar de positie van de vroegere schakelcellen. Op deze vloeren mag geen vaste vloerbedekking worden geplaatst (zoals kamerbreed tapijt, vinyl of parket). Eventuele losliggende vloerbedekking mag wel (zoals carpetten). Chemische of fysische verankeringen op of in deze vloeren zijn niet toegelaten. In samenspraak met de projectarchitect (Sileghem & Partners uit Zwevegem) kan gekeken worden voor een gepaste verankering.

Op **verdieping 4** voorziet de betreffende koper zelf in nieuwe gevlamde fabriekstegels, zijnde dezelfde als op verdieping 3.

Verdieping 5 beschikt over een zwevende computervloer. Deze vloer kan afgewerkt worden met naaldvilt, linolium, vinyltegels, etc. De keuze wordt aan de Kwaliteitskamer voorgelegd.



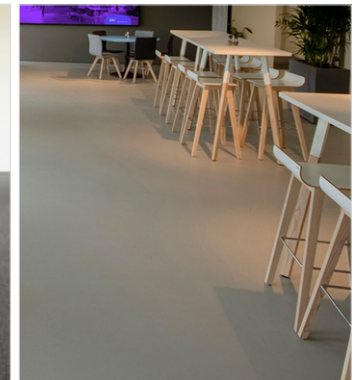
Bestaande fabriekstegel op +2



Nieuwe, gevlamde fabriekstegel op +3



Voorbeeld van naaldvilt in kantooromgeving



Voorbeeld van linolium in kantooromgeving

9.5. Plafondafwerking

Op het **gelijkvloers** en **verdiepingen 2, 3 en 5** zijn de plafonds afgewerkt. Aan de staat en het uitzicht mag niets worden gewijzigd.

Op **verdieping 4** moet het plafond zo effen mogelijk verder worden afgewerkt (type uitgepleisterd gipskarton of spanplafond). Uitsparingen voor verlichtingsarmaturen, sensoren, ventilatiemonden, etc. zijn natuurlijk wel mogelijk.

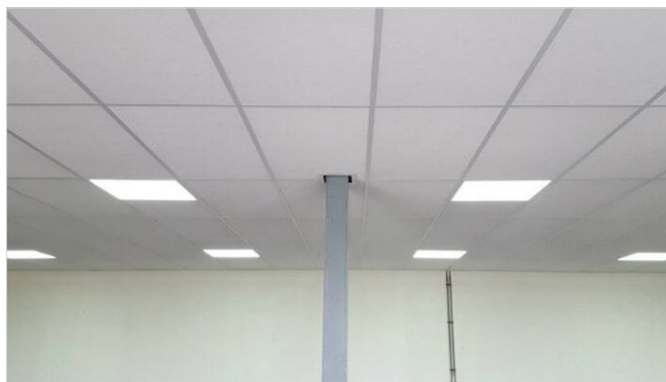
Indien wordt gewerkt met een klimaatplafond moet het plafond een zo egaal mogelijk uitzicht hebben.



GOED VOORBEELD - klimaatplafond met onzichtbare functie



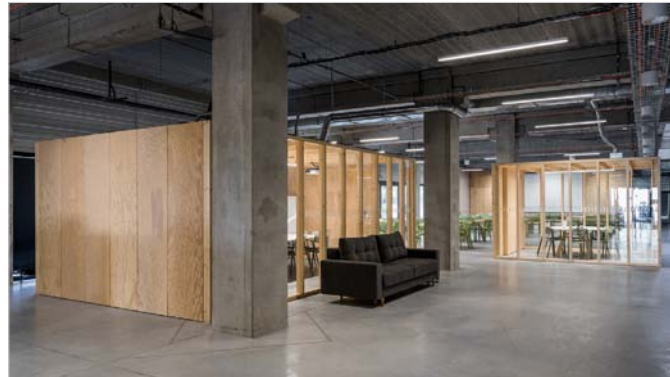
GOED VOORBEELD - klimaatplafond met egaal uitzicht



SLECHT VOORBEELD - klimaatplafond met niet-egaal uitzicht



Kantoor Combine Consulting door Combine Design



Kantoor GAD door Roman Zitnansky architecture + GutGut

9.6. Box-in-box

Voor **verdiepingen 4 en 5** voorzien de kopers zelf in bepaalde afgesloten ruimtes zoals een sanitair blok, kitchenette, vestiaire, vergaderruimtes, etc. Dit gebeurt op basis van het principe van box-in-box. Ontwerpen voor deze inrichting worden zoals bepaald in de Voorwaarden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer.

Voor dezelfde verdiepingen kunnen natte ruimtes (sanitair blok, kitchenette) kunnen ondergebracht worden in de kleinere ruimte naast de lift. In deze ruimtes zijn aan- en afvoer van water voorzien.

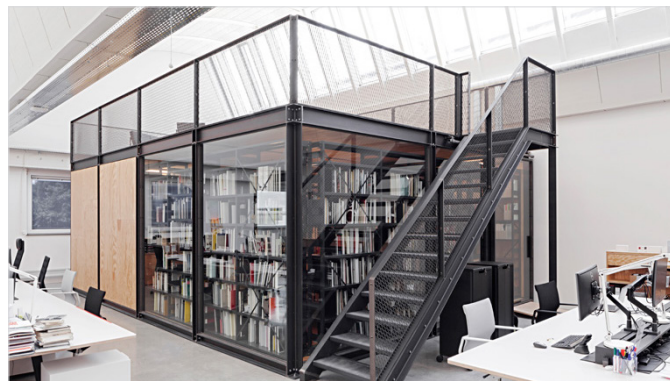
Op verdieping 4 kan er ook een sanitaire ruimte worden voorzien in de hoofdruimte, via een standpijp die vanuit verdieping 3 naar boven werd doorgetrokken.



Kantoor Fuji Sangyo door Schemata Architects



Kantoor Santander door TODOS Arquitetura & ENTRE Arquitetos



Vitra Design Museum door Herzog & De Meuron

9.7. Logo's en naamsaanduiding

Op of achter de ramen mogen geen logo's of naamsaanduiding worden aangebracht in de vorm van stickers, lichtbakken, neonletters, etc.

De Gemeente voorziet voor elk bedrijf een naamsaanduiding in neonletters achter de ramen van het gelijkvloers, verdeeld over de verschillende transfo's (zie artist impression hiernaast).

Aan de ingang van het gebouw heeft elk bedrijf een eigen brievenbus met aanduiding van naam en huisnummer. Het bedrijf plaatst geen (andere) commerciële wegwijzers.

9.8. Onderhoud

De kopers zorgen ervoor dat de erfgoedelementen op de betrokken verdieping worden behouden in de toestand zoals ze bij verkoop werden aangeleverd. Dit betekent onder meer dat de elementen eenzelfde **uitzicht blijven behouden**.

De kopers staan in voor periodiek onderhoud, wat minstens betekent dat deze elementen stofvrij worden gehouden en de bestaande **patine** behouden blijft. Deze elementen mogen geenszins geschilderd worden.



Simulatie overdag van de naamsaanduiding met neon belettering



Simulatie 's nachts van de naamsaanduiding met neon belettering



Detail

TOELICHTING

Uitzicht behouden

Het kan bijvoorbeeld niet de bedoeling zijn dat de volledig gerestaureerde schakelcellen op +2 en +3 als berging worden gebruikt.

Behandeling patine schakelkasten gelijkvloers

De schakelkasten op het gelijkvloers werden niet geschilderd en behouden hun oorspronkelijke patine. Een periodieke behandeling (vb. om de 5 jaar) met een geschikt product (vb. Owatrol) is gewenst. Bij twijfel over de geschikte behandeling of het geschikte behandelingsproduct neemt de koper contact op met de contactpersonen zoals in het begin van dit document opgenomen.

10. Overige informatie

10.1. Plannen

De kopers en hun architecten kunnen een plan opvragen bij de verkoopsverantwoordelijke (zie 1.1) in functie van de opmaak van bouwplannen of een aanvraagdossier omgevingsvergunning.

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen ('layers') die u in staat moeten stellen om deze informatie volgens eigen noden te gebruiken.

10.2. Adresgegevens

Het gebouw heeft volgende adressen:

- +0: Transfostraat 32
- +2: Transfostraat 34 bus 201
- +3: Transfostraat 34 bus 301
- +4: Transfostraat 34 bus 401
- +5: Transfostraat 34 bus 501

