



## **BOUWEN VAN BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW De Spinnerij / Waregem – 17 Units**

# **VERKOOPSLASTENBOEK**

### **VERKOOPSKANTOOR**

**COVENTA**  
Wallenstraat 4a  
8800 Roeselare

Tel. 0476/34.85.54  
info@coventa.be



### **BOUWHEER**

**MAEDES BVBA**  
Breulstraat 105  
8890 Moorslede



## INHOUDSOPGAVE

<b>ALGEMEEN .....</b>	<b>1</b>
<b>ALGEMENE BESCHRIJVING .....</b>	<b>2</b>
<b>VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN .....</b>	<b>2</b>
1. Grondwerken .....	2
2. Funderingen .....	2
3. Riolering.....	2
4. Structuur in staal .....	2
5. Muren.....	2
6. Dakwerken.....	3
7. Vloerplaat.....	3
8. Sectionaalpoort en stalen deur .....	4
9. Pvc-schrijnwerk.....	4
10. Elektriciteit en verlichting.....	4
11. Wateraanvoer en -afvoer .....	5
12. Verwarmingsinstallatie .....	5
13. Nutsvoorzieningen .....	5
<b>BUITENAANLEG EN WEGENIS .....</b>	<b>6</b>
1. Wegenis.....	6
2. Parking .....	6
3. Groenzone .....	6
4. Gemeenschappelijke brievenbus .....	6
<b>ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN .....</b>	<b>7</b>
1. Principe .....	7
2. Plannen.....	7
3. Wijzigingen .....	7
4. Uitrusting.....	8
5. Brandvoorziening -maatregelen .....	9
6. Voorlopige en definitieve oplevering.....	9
7. Materialen .....	10
8. Voorzieningen inzake EPB.....	10
9. Wederzijdse verbintenis van partijen.....	10

## ALGEMEEN

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

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

De uitvoeringsplannen kunnen afwijkingen vertonen t.o.v. de architectuurplannen (zie alg. verkoopsvoorwaarden).

De units behoren tot klasse C-gebouwen conform de basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen, zie bijlage 6.

De 10-jarige waarborg neemt aanvang bij de voorlopige oplevering, volgens de wettelijke officiële voorschriften.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de promotor en het architectenbureau voor zoverre dit nog mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend en worden gestaafd door promotor of aannemer opgemaakt.

De definitieve EPB-aangifte dient te gebeuren door de koper na in gebruik name. Een voorlopig tussentijds EPB-verslag voor de cascoverkoop wordt overhandigd aan de kopers.

### **Diverse aansluitingen;**

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

De definitieve aansluitingskosten op water (met waterteller), elektriciteit (tot en met de teller kast), TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting evenals alle voorzieningen voor brandpreventie (signalisatie, leidingen en toestellen) volgens het vigerende, plaatselijke reglement.

### **Oppervlakte units :**

**Unit 1: 182m2**  
**Unit 2: 178m2**  
**Unit 3: 180m2**  
**Unit 4: 180m2**  
**Unit 5: 180m2**  
**Unit 6: 180m2**  
**Unit 7: 180m2**  
**Unit 8: 196m2**  
**Unit 9: 200m2**  
**Unit 10: 164m2**  
**Unit 11: 180m2**  
**Unit 12: 180m2**  
**Unit 13: 180m2**  
**Unit 14: 180m2**  
**Unit 15: 180m2**  
**Unit 16: 196m2**  
**Unit 17: 179m2**

## ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN

### 1. Grondwerken

De nivellering van het terrein, overeenkomstig de peiling, wordt aangeduid op de plannen alsook de delfwerken voor de funderingen, regen- en septische putten. Tevens worden de funderingsputten, regen- en septische putten heraan gevuld alsook het verwijderen van overtollige grond van de bouwplaats.

### 2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek opgemaakt door een gespecialiseerde firma. Hiervoor wordt geadviseerd voor een fundering met valse putten. Ter plaatse gestorte funderingsblokken met stabiliteitsbalken.

### 3. Riolering

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

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

Per unit is een septische put (2.000L) voorzien met gietijzeren reukvrij deksel van 25 ton en een regenwaterput met inhoud van 5.000L met gietijzeren deksel van 25 ton. Deze regenput is voorzien van een wachtbuis voor eventuele aanzuig- en toevoerleiding, exclusief pomp. Inhoud te wijzigen tegen meerprijs en mits mogelijk.

Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal infiltratietunnels. De tunnels zijn geplaatst op een waterdoorlatende fundering en voorzien van een gietijzeren deksel D400 (40T).

### 4. Structuur in staal

De staalstructuur wordt afgewerkt met een basisafwerking (gezandstraald, geprimeerd en geschilderd (brandwerende verf R60 min.) in RAL-kleur).

### 5. Muren

#### 1. Gevelbekleding

Isolerende silixbetonpanelen van dikte 25 cm, isolatiekern 90 mm PIR polyisocyanuraatschuim (lichtgeel), binnenzijde in machinaal vlak gestreken beton. De isolatie is uitgevoerd op de volle oppervlakte van het paneel (geen koudebruggen). De nodige wapeningsnetten en dwarsstaven worden in de elementen verwerkt. De panelen worden geplaatst voor de kolommen en bevestigd met ankers. Vervolgens worden de voegen van de panelen opgevoegd met elastische voegvulling.

Eventueel voorzien:

- Poortopeningen (afmeting zie plannen).
- Raam/deuropeningen (afmeting zie plannen).
- Vluchtdeuropeningen (afmeting zie plannen).
- 

#### 2. Binnenmuren

Gladde betonpanelen worden als scheidingswand (14 cm dikte) tussen de verschillende units geplaatst, met de zichtzijde in gladde beton voor de kolommen en bevestigd met ankers.

De nodige bouwstaalnetten en dwarsstaven worden in het element verwerkt en de voegen worden opgevoegd

met elastische voegvulling.

## **6. Dakwerken**

### 1. Dakbedekking

Zelfdragende gegalvaniseerde geprofileerde staalplaten type galva steeldeck 106 bevestigd met zelf tappende schroeven aan de onderliggende betonnen draagstructuur.

### 2. Dakisolatie

Een laag PIR-platen, dikte 120mm, inbegrepen schuine hoeklatten tegen alle opgaande kanten.

Verticale opstanden geïsoleerd PVR 60mm.

Mechanisch bevestigd d.m.v. schroeven en plaatjes volgens de voorschriften van de fabrikant.

### 3. Dak verdichting

Gewapende Pvc-folie, dikte 1,5mm, over de ganse lengte verlijmd en gelast. De bevestiging van onderdak zal gebeuren met verzinkte schroeven en plaatjes.

### 4. Dakrandprofielen

Polyester kleur antraciet of geanodiseerd aluminium natuurkleur op de gevelpanelen.

### 5. Verticale regenwaterafvoerleiders

Tabbuizen in kunststof met de nodige spuwverspreiders.

### 6. Bakgoot

Galva bakgoot, bevestigd op de muur met breedte 20cm, uitgeïsoleerd met 5 cm PIR en waterdichting.

### 7. Dak verlichting

Lichtstraten, opgebouwd uit geëxtrudeerde aluminium profielen en stevige kunststofbeglazing (opaal of helder) in polycarbonaat spouwplaten (4x 10mm, U-waarde: 1.2W/m<sup>2</sup>K).

### 8. RWA-installatie

Geïntegreerde opengaande rook- en warmteafvoer. Geïntegreerde opengaande schaarsystemen met verticale opening d.m.v. 2 elektrische 24v-motoren. De bediening gebeurt d.m.v. een centrale met drukknop en noodbatterij. Aan de lichtstraat is een temperatuurvoeler (70°C) voorzien voor automatische opening.

## **7. Vloerplaat**

Gewapende gepolierde betonplaat, dikte 18cm, met enkel wapeningsnetten diameter 8. De vloer wordt mechanisch gepolierd waarbij tijdens de werking van het beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwarts. Deze kwarts wordt mechanisch ingewerkt in de bovenste laag van het beton waardoor een slijtlaag ontstaat. Na het polieren wordt hierop een curing compound gespoten om het snel uitdrogen van het beton te verhinderen.

Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer volgens de regels van de kunst in vakken gezaagd (krimpvoegen) om latere uitzetting mogelijk te maken en om de krimp-scheuren tot een minimum te herleiden. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling). De afwerking, vlakheid (min vlakheidsklasse van 3), toleranties en uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het WTCB technische voorlichting 204 van juni 1997. De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen.

De kleur is cement grijs en heeft geen egaal uitzicht.

Aan de poorten en loopdeuren worden ingewerkte hoekijzers voorzien.

De buitenvloer wordt voorzien in gewapende betonplaat, dikte 18cm met enkel wapeningsnetten diameter 8, half gepolierd.

## **8. Sectionaalpoort en stalen deur**

### Sectionaal poort - Type geïsoleerde sectionaalpoort

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort, opgebouwd uit:

Geïsoleerde verzinkte stalen panelen met horizontale belijning. Panelen zijn dubbelwandig geïsoleerd met 40cm PUR-isolatie-schuim, afgewerkt in RAL-kleur (donkergrijs) en binnenzijde kleur grijswit (vergelijkbaar met RAL 9002) met ingebouwde deur.

Weerstand tegen windbelasting.

Afmeting: zie plan.

Vergrendeling: schuifgrendel aan de binnenzijde.

De sectionaal poort wordt voorzien van een motor, zender en antenne.

Optioneel mogelijk: bediening op afstand mits meerprijs.

Loopdeur, geïntegreerd met normale afstand (80mm), naar buiten draaiend.

Er wordt een extra deur voorzien voor de loodsen waarbij de parking achteraan het gebouw ligt.

Oppervlak: aanzicht zoals sectionaalpoort.

Beslag: insteekslot met profielcilinder. Krukgarnituur in geborsteld aluminium met profielcilinder met stalen kern (geschikt voor profielcilinder), met paniekslot en deurpomp.

## **9. Pvc-schrijnwerk**

Het pvc-schrijnwerk is voorzien van dubbele beglazing (U-waarde 1.0). De ramen op gelijkvloers, tot op de grond, zijn in veiligheidsglas dubbel gelaagd conform de norm.

Onder de buitendeuren, tot op vloerniveau, wordt dit afgewerkt met een zwee.

De ramen zijn aan buitenkant opgespoten en zijn voorzien van EPDM slabben. De ramen worden aan de binnenkant niet afgewerkt. De buitendeur is voorzien van een kruk en meerpuntslot.

RAL-kleur nog te bepalen, identiek aan kleur poorten (donkergrijs).

## **10. Elektriciteit en verlichting**

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

De promotor voorziet in een noodverlichting boven elke deur. Deze wordt aangesloten door de promotor op het elektriciteitsnet.

De promotor voorziet in een elektrisch bediende poort. Deze wordt aangesloten door de promotor op het elektriciteitsnet.

## **11. Wateraanvoer en –afvoer**

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

## **12. Verwarmingsinstallatie**

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

## **13. Nutsvoorzieningen**

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

De voorziene vermogens voor elektriciteit zijn: 40 kVA

De voorziene vermogens voor gas zijn: 25 KW(G6)

De hoofdleidingen van water, gas, elektriciteit, Belgacom, Telenet en Proximus zijn voorzien voor de loods.

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

De bouwpromotor gaat m.b.t. de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit en telefonie) een inspanningsverbintenis aan. Hij zal hiervoor de nodige coördinatietaken vervullen voor het realiseren van de nutsvoorzieningen, maar kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor de niet of de niet-tijdige uitvoering van deze nutsvoorzieningen die de respectievelijke nutsmaatschappijen zelf uitvoeren.

De koper staat zelf in voor de effectieve aansluiting van de nutsvoorzieningen in zijn/haar unit alsook het contacteren van de nutsvoorzieningsmaatschappijen en de daarmee gepaard gaande administratieve en financiële afhandeling, met het oog op het openen van de tellers en het leveren van energie. Hij sluit zelf de nodige leveringsovereenkomsten af met de desbetreffende nutsvoorzieningsmaatschappijen en betaalt de daarmee gepaard gaande kosten (zoals bv. huurgelden, verbruikskosten...) en kan kiezen met welke elektriciteits- of gasleverancier hij in zee gaat (Electrabel, Nuon, Luminus, ...).

Hij betaalt zelf de privatieve aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de koper (deze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs). En hij staat zelf in voor de levering en plaatsing van de nodige technische binnen installaties (zoals bv. het ALSB verdeelbord) evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het openzetten van de tellers;

De promotor is volledig afhankelijk van de regelgeving en instructies opgelegd door de gemeente, de desbetreffende nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders. Bijgevolg kan in de loop van het bouwproces de aangenomen wijze waarop de nutsmaatschappijen hun hoofdleidingen op het terrein leggen, nog wijzigen in functie van bijkomende of gewijzigde eisen van de gemeente, de nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders. Alle hieruit voortvloeiende kosten, zowel direct als indirect (ook eventuele uitbreidingen van het net) van werken die nodig zijn voor de realisatie van nutsvoorzieningen tot in de units (gas, elektriciteit, water, telefoon) zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen verdeeld worden op basis van de quotiënten.

## BUITENAANLEG EN WEGENIS

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

### **1. Wegenis**

De wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd in betonverharding met aangepaste fundering.

### **2. Parking**

De parking bestaat uit betonverharding en grasdallen.

Er zijn 33 parkeerplaatsen voorzien in grasdallen.

### **3. Groenzone**

De groenzones worden aangelegd conform uitvoeringsplan, onderhoud zal gerekend worden via syndicus.

### **4. Gemeenschappelijke brievenbus**

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



## ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

### 1. Principe

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

- Plannen, gehecht aan de statuten. In voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële statuten met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

### 2. Plannen

Alle op de tekeningen of in technische omschrijving genoemde maten zijn plusminus maten.

De secties van de kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al dan niet vermeld op de plannen.

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

Afwijkingen tussen de plannen en beschrijvingen enerzijds en de uitvoering anderzijds zijn altijd mogelijk. Deze dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installaties en van de stabiliteit.

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

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

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer en niet meer dan 1/20<sup>ste</sup>, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

### 3. Wijzigingen

#### Door de promotor

Het is de promotor toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavig commercieel lastenboek indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt. Hierbij zullen de aangeboden kwaliteit of het esthetisch uitzicht gevrijwaard blijven en zal dit geen grond vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper.

#### Door de koper

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

### Bijzonderheden wijzigingen

De promotor heeft het recht om de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen te weigeren zolang de unit nog niet werd opgeleverd.

Mogelijk zijn sommige, door de koper gevraagde meerwerken, niet meer uitvoerbaar.

De koper is uitdrukkelijk verplicht om de wijzigingen die hij wenst door te voeren aan de promotor en architect mee te delen via aangetekend schrijven.

Het is de koper uitdrukkelijk verboden om werken uit te voeren zonder medeweten van de promotor en architect. Indien dit zich voordoet heeft de promotor het recht om de werken onmiddellijk stop te zetten. De promotor kan geen enkele schadevergoeding vragen vanwege deze stopzetting der werken. Alle kosten (direct of indirect) die voortvloeien uit deze stopzetting zijn voor rekening van de koper.

Door de koper gevraagde wijzigingen aan de unit mogen geenszins de uitvoeringstermijn van naburige entiteiten beïnvloeden. De vooropgestelde algemene planning van werken is te allen tijde te respecteren.

Door de koper gevraagde wijzigingen kunnen een invloed hebben op de uitvoeringstermijn van de betrokken unit.

De koper kan op geen enkele wijze aanspraak maken op een verdragingsboete lastens de promotor en aannemers ten gevolge van gevraagde wijzigingen door de koper gevraagd.

Wanneer, de door de koper gevraagde wijzigingen, een nieuwe bouwaanvraag en het verkrijgen van een nieuwe bouwvergunning vereisen, mag dit er in geen geval toe leiden dat de realisatie van de overige entiteiten en/of de uitvoeringstermijn ervan wordt beïnvloed. De promotor heeft daartoe te allen tijde het recht om de werken verder te zetten ook al zijn die niet-conform aan de wijzigingen die de koper wenst door te voeren (en waarvoor hij bv. nog geen vergunning heeft).

Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers en/of derden op de werf toe te laten en aldaar werken te laten uitvoeren nog voor dat de werken, die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst tussen koper en promotor, door alle partijen voorlopig aanvaard en betaald werden. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de promotor, gelden als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit geschiedt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de promotor van de hierdoor eventueel berokkende schade (zowel direct als indirect).

Aangezien wijzigingen deel uitmaken van een overeenkomst tussen koper en aannemer, en in sommige gevallen ook architect, treedt de koper voor de betrokken werken op als bouwheer en is hij als dusdanig verantwoordelijk voor het naleven van alle normen en regelgeving ter zake zoals onder meer:

- Het naleven van de regelgeving inzake veiligheid en hygiëne waarbij de aanstelling van een veiligheidscoördinator verplicht kan zijn;
- Het naleven van de heersende normeringen inzake thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB-normeringen;
- Het naleven van alle geldende stedenbouwkundige- en brandweervoorschriften.

## **4. Uitrusting**

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

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

## **5. Brandvoorziening -maatregelen**

De units zijn klasse C-gebouwen conform basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen Koninklijk Besluit van 1 maart 2009 (bijlage 6).

Alvorens te starten met de inrichting zal de koper een document opstellen met de oplijsting van de gestockeerde materialen en een omschrijving van de werkzaamheden. Dit document zal aan de plaatselijke brandweercommandant overhandigd worden, die op deze basis zal bepalen welke bijkomende maatregelen eventueel dienen genomen te worden m.b.t. de brandvoorzieningsmaatregelen. De koper is gehouden om, voor zover dit bepaald wordt in de bouwvergunning, voorafgaand aan de indiening van zijn/haar unit de brandweer uit te nodigen, voor een controle zodat alle brandpreventiemaatregelen in regel zijn.

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

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

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

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

## **6. Voorlopige en definitieve oplevering**

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

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

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

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

Tijdens de oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen, ter plaatse, van een proces-verbaal dat ondertekend wordt door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor zichtbare gebreken.

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

De definitieve aanvaarding van een unit kan ten vroegste gebeuren 1 jaar na de voorlopige aanvaarding. Behoudens een aangetekend schrijven van de koper binnen die periode van 1 jaar zal de definitieve oplevering stilzwijgend gebeuren.

## **7. Materialen**

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

Opmerkingen:

Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen zijnde, de verlichtingsarmaturen en de bouw en inrichting van sanitaire cellen aangeduid op bouwplan.

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

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld voor deze barsten.

## **8. Voorzieningen inzake EPB**

Alle nodige maatregelen inzake plaatsen van bijkomende isolatie, voorzieningen voor ventilatie (systeem D) zijn ten laste van de koper.

Bij de oplevering/overdracht naar de koper wordt een tussentijds EPB-verslag voor de casco-verkoop afgeleverd door de EPB-verslaggever aan de kopers. De definitieve EPB-aangifte dient te gebeuren door de koper in samenspraak met de EPB-verslaggever en valt ten laste van de koper.

## **9. Wederzijdse verbintenis van partijen**

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

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