



PLACE AT WORK

LASTENBOEK

BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW:

Ter Molsten

15 units

PROMOTOR & ONTWIKKELING

PLACE AT WORK BVBA

BENELUXPARK 27A

8500 KORTRIJK

Tel. 056/25 88 40 – Email info@placeatwork.be

ARCHITECTUUR

ARCHITECTENBURO SCHEPENS BVBA

Azalealaan 11

8890 MOORSLEDE (DADIZELE)

Tel. 056/50 14 60 – Email. info@architectschepens.be

LOCATIE

Grote Molstenstraat 18, 8710 WIELSBEKE



KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1 ALGEMEEN EN VOORAFGAANDE WERKEN

Algemeen:

De bedrijfsgebouwen worden verkocht, als casco niet verwarmde gebouwen, volgens plan en tekeningen van de architect, conform deze “Korte technische beschrijving” en de basisakte met bijbehorend reglement van mede-eigendom, die de koper erkent ontvangen te hebben.

De units 1 tem 15 behoren tot klasse C gebouwen cfr basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6. Dit volgens type oplossing: geen brandweerstand van de structuur, geen sprinklerinstallatie.

De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften, vangt aan bij voorlopige oplevering.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de promotor en het Architectenbureau indien mogelijk. Eventuele aanpassingswerken worden verrekend en worden voor uitvoering voorgelegd ter goedkeuring.

Diverse aansluitingen:

De definitieve aansluitingskosten op water (met waterteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV distributie, 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.



2.1. GRONDWERKEN

Het terrein wordt zuiver gemaakt, alle eventueel bestaande constructies worden afgebroken en verwijderd. Eventuele bomen worden geroid en alle afval wordt geruimd.

2.2. FUNDERINGEN

Vertrekkende van een op hoogte genivelleerd terrein worden de funderingssokkels uitgegraven, beton gestort en ankers geplaatst. De afmetingen van deze funderingssokkels worden bepaald in functie van de ondergrond en de draaglasten.

Op basis van een voorafgaand grondonderzoek zal door de verkoper de keuze gemaakt worden welk type van funderingen men zal gebruiken.

2.3. RIOLERING

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

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

Er kan gebruik gemaakt worden van een gedeelde regenwaterput. Optioneel kan een private regenwaterput geplaatst worden van 5000L mits betaling van meerprijs.

Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal prefab toezichtspuiten. Deze putten worden, in functie van de grootte en het type buizenstelsel, gemaakt uit PVC, uit PE of uit beton.

De putten zijn geplaatst op een fundering en voorzien van een gietijzeren deksel met een draagvermogen aangepast naargelang de overeenkomstige vervoersbelasting en de positie in de wegenis of groenzones.

2.4. DRAAGSTRUCTUUR

De draagstructuur omvat de stalen spanten en kolommen, met inbegrip van alle versterkingen, volgens berekening, alsmede de nodige windverbanden, afstandhouders, kop- en voetplaten, verbindingskokers in het dak, bouten en moeren. De constructie is CE gekeurd volgens de Europese Richtlijn voor bouwproducten NEN-EN-1090. De constructie wordt gestaalstraald klasse SA 2,5 en afgewerkt met een lasprimer en all meta coating.



De draagstructuur wordt gevormd door kolommen en liggers in gegalvaniseerd staal, met een vrije hoogte van 6 m in de hallen, waarbij lokale knooppunten lager kunnen zijn door de aanwezigheid van verstevigingsstukken. De nodig raam- poort- en deurkaders worden voorzien, alsook ravelingen in het dak voor de RWA koepel.

Het skelet van elke unit is opgebouwd uit een vrij overspannen structuur, zodat 1 functionele ruimte bekomen wordt. De afmetingen en dimensioneringen van de structuur worden berekend volgens de geldende normen.

De koper mag maximaal een nuttige belasting van 5 kg/m² ophangen aan de draagconstructie (bv. voor het plaatsen van verlichtingsarmaturen, verwarmingselementen, ...). Er werd rekening gehouden met een maximale dakbelasting van 15 kg/m² voor de plaatsing van zonnepanelen of andere technische installaties.

Gelet op de eisen voor brandwerendheid staat het de verkoper vrij om de dragende constructie hetzij volledig hetzij gedeeltelijk uit te voeren in staal of prefab-beton (al of niet gecombineerd met gelamelleerde houten spanten). De definitieve keuze zal worden gemaakt in functie van het definitieve uitvoeringsplan. Bijgevolg kunnen de afmetingen van de draagstructuur wijzigen. De verkoper heeft het recht om de inplanting van de kolommen en liggers (in functie van de opvatting van de draagstructuur) te wijzigen.

2.5. MUREN

2.5.1. Betonplinten

Over de volledige buitenomtrek van de loodsen wordt een geïsoleerde prefab plint 250/14 in gewapend beton voorzien als basis voor de geïsoleerde buitenwanden.

Deze plinten worden aan de kolommen bevestigd. De plinten zijn aan één zijde (buitenzijde) afgewerkt in houtnerfstructuur en aan de andere zijde afgestroken (ruwere afwerking). Lokaal zijn in deze plinten uitsparingen voorzien ten behoeve van poorten en deuren.

Voor de tussenwanden binnenin het gebouw zijn plinten gemaakt in vol beton (zonder isolatie). De plint ter hoogte van de scheidingswand met een naastliggende loods is ook een volle betonnen plint.

De verticale voegen tussen twee plinten worden over de volledige lengte opgevuld volgens de voorschriften van de leverancier.



2.5.2. Buitenwanden

De buitenwanden van de loodsen worden uitgevoerd in sandwichpanelen, bestaande uit 2 geprofileerde, stalen platen met daartussen een kern van isolatie.

De binnenzijde van de panelen is afgewerkt met een standaard witte interieurcoating en de buitenzijde is afgewerkt met een duurzame coating in een RAL-kleur (25 μ), bepaald door de verkoper/architect.

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

Op de gevel is een plaats voorzien voor reclame van de verschillende bedrijven. Deze plaats is voor iedere loods uniform. De reclame op de gevel zal op kosten van de koper geplaatst worden. Er worden door de verkoper geen speciale versterkingen van de draagstructuur voorzien ter ondersteuning van deze reclame.

2.5.3. Binnenwanden RF 1h voor de compartimenteringswanden

De scheidingswanden tussen de verschillende bedrijfsruimtes kunnen worden uitgevoerd in horizontaal geplaatste betonpanelen. Deze panelen hebben een brandweerstand van RF 60' conform de aanduiding op plan. Industriële grootformaatpanelen van dikte 15 cm met zichtzijde in gladde beton, binnenzijde machinaal vlak gestreken.

2.6. DAKWERKEN

2.6.1 Geprofileerde dakplaten

De dakplaten zijn zelfdragende trapeziumvormige platen. Ze zijn sendzimir verzinkt in de fabriek. Deze platen worden mechanisch bevestigd aan de draagstructuur van het dak.

2.6.2 Thermische isolatie

De dakisolatie voldoet aan de EPB-normering voor industriële gebouwen.



2.6.3 Dakbedekking

De dakbedekking zal worden uitgevoerd in een soepel waterdichtingsmembraan in PVC of roofing. De uitvoering geschiedt volgens de voorschriften van de fabrikant en houdt eveneens rekening met de specifieke omstandigheden van het gebouw.

2.6.4. RWA- installatie (voor gebouwen klasse C)

De gebouwen van klasse C zijn voorzien van een RWA (rook- en warmte afvoersysteem - conform de brandweervoorschriften. Deze RWA zal geïntegreerd worden in de lichtstraat. De centrales met geïntegreerde bediening worden geleverd: plaatsing en elektrische aansluiting is te ten laste van de koper.

2.7. VLOERPLAAT

Gewapende gepolierde betonplaat met voorziene vloerbelasting van 1 Ton/m². De vloer wordt mechanisch gepolierd waarbij tijdens de werking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwarts. Deze kwarts wordt mechanisch ingewerkt in de bovenste laag van het beton waardoor een slijtlaag ontstaat. Na het polieren wordt hierop een curing compound gespoten om het snel uitdrogen van het beton te verhinderen.

Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer volgens de regels van de kunst in vakken gezaagd (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, toleranties en uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het WTCB technische voorlichting 204 van juni 1997. De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen.

De kleur is cementgrijs en heeft geen egaal uitzicht.

Aan de poorten en loopdeuren worden ingewerkte hoekijzers voorzien. Ter hoogte van inkomgeheel (bestaande uit glazen deur en glaspartij) wordt een blauwsteendorpel voorzien.

2.8. SECTIONAAL POORT

2.8.1. Sectionaal poort - Type geïsoleerde sectionaalpoort

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort, **afmetingen 4mbr x 4,5mh.**

Deze poorten zijn opgebouwd uit geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen, afgewerkt met polyestercoating of gelijkaardig (aan binnenzijde alu, buitenzijde kleur volgens keuze architect), en



voorzien van een schuifgrendel aan de binnenzijde. De poorten voldoen steeds aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften.

Optioneel kan de sectionaal poort voorzien worden van een motor, zender +antenne– mits betaling meerprijs. De elektrische aansluiting van de poort is eveneens ten laste van de koper.

Onder de sectionaalpoort wordt er geen dorpel geplaatst. De rand van de betonvloer wordt er afgewerkt met een metalen L-profiel dat in de vloerplaat door middel van deuvels wordt ingebetonneerd.

2.9. ALUMINIUM SCHRIJNWERK (waar voorzien volgens plan)

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

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

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

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

2.10. ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING

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

2.11. WATER AAN- EN AFVOER

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

2.12. VERWARMINGINSTALLATIE

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



2.13. NUTSVOORZIENINGEN

De bouwpromotor voorziet de mogelijkheid voor aansluiting van gas (lage druk gasnet G6 -21 mBAR), water, elektriciteit (40A- 3 fasig 400 Volt), TV-distributie, telefonie en internet per gebouw.

De hoofdleidingen van water, gas, elektriciteit en belgacom zijn voorzien in de parkeerstroken voor de loods. De aansluitingen vanop deze hoofdleidingen tot in de loods zijn ten laste van de koper. Dit kan in de loods binnengebracht worden via de hiertoe voorziene wachtbuizen/trekput.

De bouwpromotor gaat mbt de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit en telefonie) een middelenverbintenis 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 bouwpromotor gaat ervan uit dat de nutsmaatschappijen bereid zijn om hun hoofdleiding op het terrein te leggen, met erfdienstbaarheid op tracé van deze leidingen. In dit geval zullen de tellers niet in een gemeenschappelijk lokaal komen te staan maar apart in elke unit.

De koper:

- staat zelf in voor de effectieve aansluiting van de nutsvoorzieningen in zijn/haar unit
- staat zelf in voor het contacteren van de nutsvoorzieningsmaatschappijen, en de daarmee gepaard gaande administratieve en financiële afhandeling, met het oog op het openen van de tellers en het leveren van energie
- sluit zelf de nodige leveringsovereenkomsten af met de desbetreffende nutsvoorzieningsmaatschappijen en betaalt de daarmee gepaard gaande kosten (zoals bvb. huurgelden, verbruikskosten,...).
- kan kiezen met welke elektriciteits- of gasleverancier hij in zee gaat (Electrabel, Nuon, Luminus, ...)
- betaalt zelf de privatieve aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de koper (deze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs).
- staat zelf in voor de levering en plaatsing van de nodige technische binneninstallaties (zoals bvb. het ALSB) evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het openzetten van de tellers.

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



3 BUITENAANLEG EN WEGENIS

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

De wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd in asfalt (2 lagen) met aangepaste onderfundering. Evenwijdig met de gevels zal een strook voorzien worden voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen.

Tussen de toegangswegen in asfalt en de poorten van de loodsen zullen stroken verharding in betonklinkers (kleur grijs, rechthoekig, legpatroon in halfsteensverband, voegvulling met fijn zand) worden uitgevoerd.

Aansluitend op deze klinkers zal ook een parkeervak in betongrasdallen (kleur grijs, rechthoekig of vierkant, opgevuld met grind) voorzien worden conform de uitvoeringsplannen.

Waar nodig worden boordstenen in beton voorzien.

De groenzone worden aangelegd conform uitvoeringsplan



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

1 PRINCIPE

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

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

2 PLANNEN

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

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

Alle op het plan vermelde toestellen en andere voorwerpen die geen deel uitmaken van de constructie van het gebouw zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, deze zijn puur indicatief aangebracht. Afwijkingen tussen de plannen en beschrijvingen enerzijds en de uitvoering anderzijds zijn altijd mogelijk, dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installaties en van de stabiliteit.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van allerlei formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, onder andere voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de promotor de volmacht om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

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



1.1.1. Door de promotor

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

1.1.2. Door de koper

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

1.1.3. Bijzonderheden wijzigingen

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



- Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers en/of derden op de werf toe te laten en aldaar werken te laten uitvoeren nog voor dat de werken die deel uitmaken van de 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, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit geschiedt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de promotor van de hierdoor eventueel berokkende schade (zowel direct als indirect).
- Aangezien wijzigingen deel uitmaken van een overeenkomst tussen koper en aannemer, en in sommige gevallen ook architect, treedt de koper voor de betrokken werken op als bouwheer en is hij als dusdanig verantwoordelijk voor het naleven van alle normen en regelgeving terzake zoals onder meer:
 - Het naleven van alle geldende stedenbouwkundige- en brandweer-voorschriften
 - Het naleven van de regelgeving inzake veiligheid en hygiëne waarbij de aanstelling van een veiligheidscoördinator verplicht kan zijn.
 - Het naleven van de heersende normeringen inzake thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB-normeringen.

4

EPB-REGELGEVING & VEILIGHEIDSCOORDINATIE

De verkoper zal een veiligheidscoördinator aanstellen.

De gebouwen zullen voldoen aan de geldende EPB-regelgeving voor industriële gebouwen voor wat betreft de thermische isolatie. De EPB eisen op vlak van binnenklimaat, meer bepaald de minimale ventilatievoorzieningen, zijn voor rekening van de koper.

Bij het verlijden van de akte of bij het einde van de werken overhandigt de verkoper een tussentijds EPB verslag. In het tussentijds verslag worden alle maatregelen opgenomen die uitgevoerd werden en/of die uitgevoerd moeten worden om aan de EPB-eisen te voldoen.

Na casco-verkoop wordt de aangifteplicht overgedragen van verkoper naar de koper van de respectievelijke bedrijfsruimte. De koper staat vanaf dan in voor de te nemen maatregelen (bij de verdere afwerking en inrichting van de bedrijfsruimte) teneinde te voldoen aan de het EPB-eisenpakket conform de geldende Energieprestatieregelgeving. Bij de wijziging van de bestemming door de koper van een deel van de bedrijfsruimte of de gehele bedrijfsruimte, staat de koper in voor de bijkomende eisen aan de U- en R- waarden van alle scheidingsconstructies en dient de koper rekening te houden met aangepaste ventilatiedebieten afhankelijk van de bestemming van elke individuele ruimte.



5 BRANDVOORZIENING - MAATREGELEN

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

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

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

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

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

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

6 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

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

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

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De voorlopige aanvaarding zal plaatshebben na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal



tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het bedrijfsgebouw aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

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

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

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

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

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

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

7

WEDERZIJDSE VERBINTENIS VAN PARTIJEN

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

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