GLOBAL
ESTATE
GROUP

LASTENBOEK

VLASCO 2

KMO PARK VLASCO 2

Vlas 5
8610 Kortemark

VERKOPER & ONTWIKKELING & PROMOTEUR

Global Rex 3 BV (member of the Global Estate Group)
Kapellestraat 117
8020 Oostkamp
050 46 10 10
info@globalestategroup.eu

ARCHITECTUUR & VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Jonckheere IR-Architecten BV
Koningin Astridlaan 134/3
8200 Brugge
050 40 40 80
architectuur@jonckheere-ir-architecten.be

EPB VERSLAGGEVING

Feys BV
Professor Dewulfstraat 188
8970 Poperinge
057 33 27 18
info@feysbv.be

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Het KMO park omvat in totaal 17 kmo units.

Het project bestaat deels uit een verbouwing (zgn. “Vlasco 2”), met opsplitsing van een bestaande loods (units 1.1 t.e.m.1.8), en deels uit nieuwbouw kmo units (zgn. “Vlasco 1”) , na volledige sloop van oude gebouwen.

Dit verkoopslastenboek is enkel van toepassing op de verbouwde loodsen, Vlasco 2 .

Wat betreft het gedeelte verbouwing wordt de structuur en bestaande gebouwschil met betonpanelen in hoofdzaak behouden. De bestaande golfplaten worden weggenomen en vervangen door sandwichdakpanelen. Aan de buitencontour worden de voor- en zijgevels voorzien van een nieuwe betonplint en esthetische nieuwe sandwichbekleding.

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

1. ALGEMEEN EN VOORAFGAANDE WERKEN

SLOPEN

De sloop- en opruimingswerken alsook de ontbossing, ingeval nodig, zijn ten laste van de verkoper.

ALGEMEEN

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

De gebouwschil van de te verbouwen units worden als niet-verwarmbaar beschouwd en hebben dus geen specifieke isolatie-eis.

De bestaande loodsen dateren van voor 07/07/1994 (= voor brandnorm bijlage 2 en brandnorm bijlage 6) en hebben dus geen specifieke brandklasse.

De 10-jarige waarborg volgens art. 1792 BBW, vangt aan bij de voorlopige oplevering tussen verkoper en aannemer(s). Terzake wordt de koper in de rechten van de verkoper gesubrogeerd bij vorderingen op basis van art. 1792 en 2270 BW (tienjarige aansprakelijkheid). In de aannemingsovereenkomst tussen verkoper en aannemer(s) werd terzake een derdenbeding opgenomen t.v.v. de koper als rechtsopvolger ten bijzondere titel. Idem dito voor een vordering voor verborgen lichte gebreken.

De aannemer(s) en de data van oplevering staan vermeld in het postinterventiedossier (PID) dat de koper ontvangt ter gelegenheid van de levering (post-interventiedossier). Op die manier is hij op de hoogte van de vervaltermijn waarbinnen hij een gebeurlijke gerechtelijke vordering op basis van art. 1792 en 2270 B.W. als rechtsopvolger ten bijzondere titel rechtsgeldig en rechtstreeks tegen de aannemer(s) en/of architect kan inleiden.

De plannen kunnen, op verzoek van de koper, lopende de uitvoering gewijzigd worden in samenspraak met de verkoper en het architectenbureau voor zoverre dit technisch nog mogelijk is. De hieraan verbonden meerwerken worden verrekend en worden gestaafd middels een verrekeningsvoorstel door verkoper of aannemer opgemaakt en voorafgaandelijk formeel goed te keuren door de koper. Aanpassingen of meerwerken kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn.

DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen (in de bouwfase) op water en elektriciteit vallen ten laste van de verkoper.

De individuele aansluitingen per unit op water (incl. teller), elektriciteit (incl. teller) zullen door de verkoper worden aangevraagd en zijn inbegrepen in de verkoopsprijs. De tellers zullen ten laatste bij levering van de unit op naam van de koper moeten worden overgedragen. De wachtbuizen/bekabeling voor aansluiting op telefonie en internet (Telenet of Proximus) wordt ook door de verkoper voorzien. Het aanvragen van een aansluiting is wel ten laste van de koper.

Alle voorzieningen voor brandpreventie (signalisatie, leidingen en toestellen) volgens het vigerende plaatselijk reglement zijn ten laste van de koper. Dit omvat (niet-limitatief) o.a. het aanbrengen van een brandhaspel per unit, voorzien van een poederblusser 6 kg ABC per 150 m^2 en het aanbrengen van de nodige noodverlichting en signalisatie in het gebouw.

2. CONSTRUCTIE GEBOUW

2.1. GRONDWERKEN

Deze omvatten:

- De opruiming van het terrein, na de afbraakwerken
- Het afgraven van teelaarde
- De nivellering van het terrein
- Graafwerken voor de eventuele bijkomende funderingen

2.2. FUNDERINGEN

Betonnen funderingsmassieven t.h.v. de nieuwe voorzetwand, bepaald door de stabiliteitsingenieur in functie van de grondsonderingen en de voorziene belastingen.

2.3. RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien voor afvoer regenwater en afvalwater die wordt aangelegd onder de openbare weg. Het stelsel is uitgerust met een aantal prefab toezichtsputten uit beton. De putten zijn geplaatst op een fundering en voorzien van een gietijzeren of kunststof deksel met een belastingsklasse aangepast naargelang de ligging in de wegenis of groenzones.

Per unit wordt een toilet- en vuilwaterafvoer voorzien die aangesloten zal worden op de openbare riolering.

De afvoerbuizen, inclusief al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels enz., worden uitgevoerd in PVC Benor gekeurd. Om geurhinder te vermijden is het noodzakelijk dat alle sanitaire toestellen die op de afvoeren worden aangesloten voorzien worden van een sifon of reukslot en in goede staat worden onderhouden. Dit is ten laste van de koper.

M.b.t. afvoer van het regenwater worden twee regenwaterputten van 20.000 L voorzien voor gemeenschappelijk gebruik aan de achterzijde van het bestaande gebouw (naast unit 1.8), waarvan de overloop is aangesloten op een WADI waar het overtollige regenwater kan infiltreren. Verder wordt langs de voorgevel een gemeenschappelijke aanzuigleiding geplaatst voor regenwatertoevoer naar iedere unit, waarop de respectievelijke units kunnen aankoppelen (aftakking + afsluitkraan per unit is voorzien). Voorziening van elektriciteit en pomp is door de kopers onderling te realiseren.

2.4. METAALSTRUCTUUR

De bestaande staalstructuur wordt behouden zonder verdere aanpassingen.

2.5. MUREN

2.5.1. BUITENMUREN

De zichtwanden (voor- en zijgevels) worden voorzien in metaalsandwichpanelen volgens de plannen, bestaande uit een isolerende kern met minimumdikte 60 mm isolatie. Buitenzijde in metaalplaat (RAL 7016 - antracietgrijs), binnenzijde metaalplaat interieurcoating (RAL9002 – gebroken wit).

De panelen worden verticaal gemonteerd tegen een regelwerk die aan de bestaande betongevel wordt bevestigd.

Onderaan deze metaalsandwichpanelen komt een betonplint van +/- 1 m 80 hoogte, die eveneens aan de bestaande betongevel wordt bevestigd.

Tussen betonplint en metaalsandwichpaneel wordt een afdruiplijst voorzien.

De buitenmuur aan de achtergevel blijft behouden en wordt niet aangepast.

De buitenmuren bestaan uit een combinatie van betonpanelen en metalen sandwich-gevelpanelen.

2.5.2. BINNENWANDEN

De wanden tussen de diverse units worden opgetrokken in betonmetselwerk of met een metaalsandwichpaneel (EI60), al dan niet geplaatst op een betonplint.

Dit volgens keuze architect.

2.6. DAKWERKEN

De bestaande golfplaten-dakbedekking wordt verwijderd.

Daarna komt er een nieuwe dakbedekking met metalen sandwich dakpanelen met isolatie 80 mm.

De bekleding van de bestaande bakgoten en dakgoten met regenpijpen worden vernieuwd.

2.7. VLOERPLAAT

In de verbouwde units wordt de vloerplaat integraal behouden in huidige toestand.

Voor het binnenbrengen van de afvoerbuizen en nutsleidingen zal plaatselijk een opening in de vloerplaat worden gemaakt voor het plaatsen van een tellerput of aansluitbocht en naderhand volgens de regels van de kunst worden hersteld.

Als alternatief kunnen eventueel ook schuine boringen in de vloerplaat worden gemaakt voor het binnenbrengen van de leidingen.

2.8. SECTIONAALPOORT

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort met volgende eigenschappen.

- Opgebouwd uit geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen, afgewerkt met polyestercoating of gelijkaardig (aan binnenzijde grijswit, buitenzijde volgens keuze architect), opgebouwd uit horizontaal scharnierende secties.
- Afmetingen volgens de plannen.
- Aandrijving is in standaarduitvoering elektrisch met motor en bediening met drukknop aan de binnenzijde en voorzien van een noodketting.
- Optioneel kan de bediening van de poort worden uitgebreid met afstandsbediening en/of een codeklavier. De meerprijzen hiervoor zijn vermeld in het optiepakkettenformulier in bijlage bij dit lastenboek.
- Bij oplevering is alles gebruiksklaar geïnstalleerd.

2.9. ALUMINIUM SCHRIJNWERK (WAAR VOORZIEN VOLGENS PLAN)

Aan de te renoveren loodsen heeft de verkoper de keuze om de deuren met vol paneel te voorzien in aluminium of staal. De buitendeuren worden steeds voorzien van paniekkruk of -baar binnen, kruk buiten, slot met minimum 3-puntssluiting en stormketting of gelijkwaardig.

De dorpels onder de deuren met vol paneel (in aluminium of staal) worden uitgevoerd in beton met een ingewerkt L-ijzer in de betonvloer.

2.10. ELEKTRICITEIT EN VERLICHTING

De verkoper voorziet in standaarduitvoering bij levering een gekeurde elektriciteitsteller met een zekeringskast en 2 gebruiksklare mono-fasige stopcontacten naast de zekeringskast. Verder wordt ook de elektrische poort gebruiksklaar aangesloten.

In standaarduitvoering wordt geen verlichting voorzien door de verkoper.

Echter kan wel ingetekend worden op een optiepakket waarbij bekabeling en verlichtingsarmaturen worden opgehangen waarbij een lichtsterkte van 300 lux wordt gegarandeerd. In dit pakket is dan ook het leveren en plaatsen van de noodverlichting (120 lux) inbegrepen. Andere lichtsterktes of uitbreiding van stopcontacten,... zijn eventueel ook mogelijk en te bespreken met de elektricien, waarna offerte op maat kan aangeboden worden. Meer uitleg hieromtrent in het optiepakkettenformulier die als bijlage bij dit lastenboek is toegevoegd.

De verkoper voorziet standaard wel een buitenarmatuur met LED verlichting boven elke sectionaalpoort. Deze armatuur wordt aangestuurd d.m.v. van een digitale astronomische klok en is bij levering gebruiksklaar aangesloten op de individuele teller.

2.11. AAN- EN AFVOER VAN WATER

In elke unit wordt door de verkoper een standaard waterteller voor huishoudelijk verbruik en 1 kraantje voorzien (vlak achter de teller). Op die manier beschikt de koper over water bij levering van de unit.

Dit betreft een zogenaamde mini binneninstallatie met tijdelijke keuring.

Na verdere uitbreiding van de waterleiding zal een definitieve keuring van de drinkwaterinstallatie moeten gebeuren. Ook indien de koper zijn waterleiding niet uitbreidt, zal de keuring na 1 jaar verlopen en zal een definitieve keuring moeten aangevraagd worden (na berichtgeving van de watermaatschappij). In beide gevallen is dit ten laste van de koper en dit volgens de richtlijnen van de drinkwatermaatschappij.

In de kmo units zijn afvoerbuizen in PVC voorzien (locatie volgens de verkoopsplannen) waarop de sanitaire toestellen en toiletten op aangesloten kunnen worden. De sanitaire toestellen zelf zijn niet inbegrepen bij casco levering en moeten door de koper worden voorzien. Ook de muren van de sanitaire ruimtes zijn indicatief op de plannen aangeduid en worden niet geplaatst bij casco levering.

Voor recuperatie van regenwater wordt, t.h.v. de sanitaire afvoeren, ook een aftakpunt van de gemeenschappelijke aanzuigleiding voorzien (die is verbonden met de gemeenschappelijke regenwaterputten). Leveren en plaatsen van de regenwaterpomp is niet inbegrepen.

Om geurhinder te vermijden is het wenselijk dat elk toestel wordt voorzien van een degelijk stankslot, dit is niet voorzien door de verkoper.

2.12. VERWARMINGINSTALLATIE

De loodsen worden verkocht als niet verwarmbaar waardoor deze niet gebonden zijn aan de EPB-regelgeving. Bijgevolg kunnen de loodsen niet geklimatiseerd worden.

2.13. BRANDDETECTIE

De bestaande loodsen zijn opgetrokken voor 07/07/1994 waardoor deze niet gebonden zijn aan bijlage 2 en/of bijlage 6 van de brandwetgeving.

Het plaatsen van noodverlichting, haspel(s) en poederblusser(s),... volgens de normen en brandweeradvies bij de vergunning is ten laste van de koper.

2.14. NUTSVOORZIENINGEN

Zoals hierboven reeds beschreven, voorziet de verkoper de aansluiting van de elektriciteits- en tijdelijke waterteller in elke kmo unit. Standaard wordt een teller met een elektrisch vermogen van 3f400V-40A of 27,68 kVA geïnstalleerd, alsook een waterteller voor huishoudelijk verbruik.

Optioneel kan een hoger vermogen (3f400V-63A of 43,60 kVA) aangevraagd worden via het optiepakkettenformulier, die als bijlage bij dit lastenboek wordt gevoegd.

Gasaansluiting kan niet worden voorzien.

De hoofdleidingen van water, elektriciteit en telefonie/internet worden ondergronds aangelegd langsheen de voorgevel van de units.

Wat betreft aansluiting op internet/telefonie wordt door de verkoper de nodige wachtbekabeling aangelegd tot binnen in de unit, dit volgens de voorschriften van de providers (Telenet en Proximus). De koper heeft na levering de keuze om bij één van deze operatoren een aansluiting aan te vragen, en dit op zijn kosten.

Per unit worden aansluitbochten of trekputten voorzien die ingewerkt zijn in de vloerplaat waardoor de nutsaansluitingen op eenvoudige manier binnen in de unit kunnen gebracht worden. Als alternatief kan dit eventueel ook via schuine boringen in de bestaande vloerplaat worden gerealiseerd.

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

2.15. EPB

Aangezien de verbouwde loodsen als niet verwarmbaar worden verkocht zijn hierop geen EPB-eisen van toepassing.

3. BUITENAANLEG EN WEGENIS

De buitenaanleg en riolering voor gescheiden afvoer van regen- en afvalwater wordt door de verkoper uitgevoerd volgens de plannen van het infrabureau. De verkoper houdt zich het recht om op bepaalde plaatsen materiaalkeuzes volgens gelijkwaardige uitvoering te wijzigen.

3.1. WEGENIS

De wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd volgens de vergunde plannen of besprekingen met de gemeente.

3.2. PARKING/TOEGANG TOT UNIT

Wordt eveneens uitgevoerd volgens de vergunde plannen of besprekingen met de gemeente.

Aan elke unit worden enkele parkeerplaatsen met privatief gebruiksrecht toegekend aan de koper.

Enkel bij unit 1.8 wordt de buitenkoer met bijhorende parkings mee verkocht met de loods (zie verkoopsplannen). Onder deze koer zullen zich ook de regenwaterputten voor gemeenschappelijk gebruik bevinden.

Er wordt tevens verwacht dat in elke unit twee fietsen kunnen binnen staan.

3.3. GROENZONE

De groenzones worden aangelegd volgens de vergunde plannen.

3.4. BRIEVENBUS

Elke unit beschikt over zijn eigen brievenbus met huisnummer. Deze is gepositioneerd bij de toegangsdeur van de respectievelijke unit.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

1. PRINCIPE

De nieuwbouwunits worden verkocht, als casco verwarmbare gebouwen zonder HVAC, de verbouwde loodsen als niet verwarmbare loodsen en dit 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 gehecht 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 puur indicatief. Tegenover de verkoper kan terzake artikel 1616 e.v. B.W. niet worden ingeroepen. Als een gedetailleerde maatvoering noodzakelijk is voor het bv. naderhand uitvoeren van inrichtingswerken kan deze enkel worden bekomen door een opmeting ter plaatse, uit te voeren door en lastens de koper.

De secties van de kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. In regel blijven deze structuurelementen zichtbaar. Zichtbare maar technisch noodzakelijke leidingen, al of niet op de plannen aangeduid, moeten als aanvaardbaar worden beschouwd.

Geen van op het plan vermelde toestellen en andere voorwerpen(door de architecte opgegeven ten titel van voorbeeld) maken deel uit van de verkochte unit en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze planaanduidingen zijn puur indicatief.

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

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 verkoper de volmacht om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

3. EPB - REGELGEVING

De verwarmbare nieuwbouw units zullen voldoen aan de geldende EPB-regelgeving voor wat betreft de thermische isolatie. De EPB eisen op vlak van binnenklimaat, meer bepaald de minimale ventilatievoorzieningen en verwarmingsvoorzieningen, 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

4. WIJZIGINGEN

4.1. DOOR DE VERKOPER

Het is de verkoper 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 kunnen vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper.

4.2. 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 en worden enkel uitgevoerd nadat de verkoper in het bezit is van een ondertekende bestelbon.

4.3. BIJZONDERHEDEN WIJZIGINGEN

- De verkoper heeft het recht om de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen te weigeren zolang de unit nog niet werd geleverd.
- 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 verkoper en architect mee te delen.
- Het is de koper uitdrukkelijk verboden om werken uit te voeren zonder medeweten van de verkoper en architect. Indien dit zich voordoet heeft de verkoper 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 vertragingsboete lastens de verkoper 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 bv.. nog geen vergunning heeft). Bij wijzigingen waarbij een regularisatie van de bouwvergunning noodzakelijk is (wijzigingen aan uitzicht gevel,...) wordt er een forfaitaire vergoeding van € 500 aangerekend als bijdrage in de architectkosten.
- 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 verkoper door alle partijen aanvaard en betaald werden. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, geldt als aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper. Dit geschiedt onafgezien van het eventuele recht op vergoeding voor de verkoper 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 brandweervoorschriften
- 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.

5. UITRUSTING

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,...

6. BRANDVOORZIENING - MAATREGELEN

De nieuwbouw units worden ingedeeld in brandklasse C cfr. basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6. De verbouwde loodsen hebben geen brandklasse.

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 brandvoorzieningsmaat-regelen. 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 brandpreventiemaat-regelen in regel zijn.

De door de verkoper voorziene brandvoorzieningsmaatregelen, welke inbegrepen zijn in de verkoopovereenkomst, beperken zich tot het leveren en plaatsen van de RWA's en de branddetectiecentrale type algemene bewaking met rookmelders en sirene per unit.

De overige brandvoorzieningsmaatregelen vermeld in het brandweerverslag en de stedenbouwkundige vergunning (zoals 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.

7. LEVERING

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 verkoper door alle partijen aanvaard werden.

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

Het geheel is te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De aanvaarding zal plaatshebben na de uitnodiging door de verkoper aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer en/of architect. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De aanvaarding van het bedrijfsgebouw , waarvan een PV wordt opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De verkoper bepaalt het ogenblik waarop het bedrijfsgebouw zich in staat van levering bevindt rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de levering. Zichtbare gebreken worden in het PV van levering geacteerd, alsook de termijn waarbinnen de vastgestelde gebreken moeten zijn opgelost.

Tijdens de levering zal er overgegaan worden tot een tegensprekelijk 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 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.

T.o.v. de verkoper kan de koper geen 'verborgen gebreken', conform art. 1641 e.v. B.W. inroepen buiten een termijn van 6 kalendermaanden na het PV van aanvaarding/levering. Het betreft een vervaltermijn.

8. MATERIALEN

De verkoper 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:
  - de verlichtingsarmaturen
  - bouw en inrichting sanitaire cellen aangeduid op bouwplan
  - brandbestrijdingsmiddelen
- De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de levering van de gemeenschappelijke delen op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- 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 verkoper, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk gesteld worden.