



Enjoy Business Park

Brugsesteenweg 222, 8630 Veurne

Verkooplastenboek Enjoy Business Unit 2

Enjoy Business Park

Brugsesteenweg 222, 8630 Veurne

Realisatie van:

Furninvest bv
Vaartstraat 50A
8630 Veurne
BE0462.012.978



Architect:

Buro II & ArchI+I bv
J.Jordaensstraat 18a
1000 Brussel
BE0834.075.680



Ingenieur:

Cobe Ingenieurs bv
Rijselstraat 236
8200 Brugge
BE0839.673.471



ENJOY BUSINESS UNIT 2
Brugse Steenweg 222, 8630 Veurne

Unit nr:

Koper(s):

Naam:

Adres:

Tel:

E-mail:

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Project Enjoy Business Park	6
1.2 Enjoy Business Units - Offices	6
2. Constructie	7
2.1 Grondwerken	7
2.2 Funderingswerken	7
2.3 Riolering	7
2.4 Hoofdstructuur in staal	7
2.5 Muren	7
2.5.1 Buitenwanden in industriële betonpanelen	7
2.5.2 Binnenwanden in industriële betonpanelen	8
2.5.3 Houten bekleding buitenwanden industriële betonpanelen	8
2.6 Vloeren	8
2.6.1 Vloeren bedrijfsunits	8
2.6.2 Vloeren kantoorgedeeltes	9
2.7 Dakconstructie en bedekking	9
2.7.1 Dakconstructie	9
2.7.2 Dakdichting	10
2.8 Regenwater – en afvoeren	10
2.9 Buitenschrijnwerk	10
2.9.1 Ramen en deuren	10
2.9.2 Sectionaalpoort	10
3. Gemene delen	11
3.1 Publieke inkomhal - buitenschrijnwerken	11
3.2 Trappen	11
3.3 Lift	11
3.4 Muren gemene delen	11
3.5 Muurbekleding	12
3.6 Bevloeringen	12
3.7 Binnenschrijnwerk	12
3.8 Videofoon en belinstallatie	12

3.9	Elektriciteit - Verlichting	12
4.	Nutsvoorzieningen	13
5.	Omgevingswerken	13
5.1	Parkeerplaats.....	13
5.2	Wegenis	13
5.3	Reclame / Logo / Brievenbus.....	13
5.4	Buitenverlichting	14
5.5	Groenzone	14
6.	Opmerkingen	14
7.	Verkoopsvoorwaarden	14
7.1	Principe.....	14
7.2	Plannen	16
7.3	Wijzigingen	16
7.3.1	Door de promotor	16
7.3.2	Door de koper	16
7.3.3	Bijzonderheden wijzigingen.....	17
7.4	Voorlopige en definitieve oplevering	18
7.5	Materialen	19
7.6	Opmerkingen	19
7.7	Wederzijdse verbintenis van partijen.....	19

1. Inleiding

1.1 Project Enjoy Business Park

Op een centrale locatie in Veurne, aan de rand van het industrieterrein, bevindt zich de oude, historische, site **‘t Duyvekot’**. Bij de opbouw van **‘Enjoy Business Park’** werd de historische waarde van deze oude site bewaard.

Fase I bestaat uit 2 bedrijfsverzamelgebouwen met 13 bedrijfsunits, kantoren en een aparte feestzaal.

Fase II (latere fase) bestaat uit het ontwikkelen van een brasserie en een gebouw waarin zowel storage-units als kantoren gerealiseerd worden.

De opzet van de nieuwe ontwikkelingen op de site is het aanbieden van een mix aan diensten en bedrijfsunits. Door binnen de bedrijfsunits een variatie aan kantoor- en bedrijfsruimtes aan te bieden, wordt ingespeeld op de noden van de kleine ondernemingen, vrije beroepen en startups.

1.2 Enjoy Business Units - Offices

Bedrijfsverzamelgebouw 2 bestaat uit 6 Business units op het gelijkvloers. Deze units hebben een nettogrondoppervlak van 100m² en een vrije hoogte van 4 meter.

Op het eerste verdiep worden er 6 kantoorruimtes voorzien met de mogelijkheid om deze samen te voegen tot 1 of meerdere gehelen.

De bedrijfsunits & kantoorruimtes worden verkocht als casco, niet verwarmde gebouwen, volgens plan en tekeningen van de architecten cf. het technisch lastenboek en de basisakte met bijbehorende Reglement van mede-eigendom.

De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de bouwpromotor en het architectenbureau indien dit nog mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend en gestaafd met een verrekeningsvoorstel door promotor of aannemer opgemaakt. Eventuele indeling en/of afwerking kunnen, mits meerprijs, uitgewerkt worden door de bouwheer.

2. Constructie

2.1 Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen op het uitvoeringsplan.

De grondwerken omvatten:

- het afgraven en afvoeren van grond
- het nivelleren van het terrein, overeenkomstig de peilen, aangeduid op de plannen
- delfwerken voor de funderingen , regen – en septische putten
- aanvullen van de funderingsputten, regen -en septische putten
- het verwijderen van overtollige grond van de bouwplaats

2.2 Funderingswerken

De funderingen worden bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur & het sonderingsverslag.

2.3 Riolering

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke reglementeringen en de aanduidingen op de plannen. Er is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien voor afvoer regenwater en afvalwater. Rioleringswerken worden uitgevoerd met eerste keus slagvaste pvc buizen, BENOR gekeurd, met inbegrip van alle nodige hulpstukken. Alle afvoeren worden uitgevoerd in grijze buizen. De riolering wordt gekeurd.

2.4 Hoofdstructuur in staal

De hoofdstructuur wordt gevormd door stalen profielen HEA/IPE, portieken, kolommen en liggers. De afmetingen en dimensionering van de staalstructuur worden berekend volgens de geldende normen. De draagstructuur is voorzien van alle nodige windverbanden, opstanden op pijlers, koepelopstanden, kop- en voetplaten tot het bekomen van een volledig stabiel structuur.

De structuur dient een minimale brandweerstand te hebben zoals aangegeven op het brandpreventieverslag / plannen.

De profielen waar de scheidingswanden ingeschoven worden, worden geschilderd met een brandvertragende verf, zodat de staalstructuur een RF=2hr verkrijgt.

De overige stabiliteits-technische elementen worden geschilderd met een brandvertragende verf, zodat de staalstructuur een RF=1hr verkrijgt.

2.5 Muren

2.5.1 Buitenwanden in industriële betonpanelen

Buitenwanden zijn voorzien in industriële betonpanelen type Frimeda, van 27 cm dik, waarbij de kern voorzien is van 9 cm PIR. De buitenzijde(zicht) wordt voorzien in gladde beton, de binnenzijde wordt afgestreken. Langs de buitenzijde worden alle voegen afgekit.

2.5.2 Binnenwanden in industriële betonpanelen

Binnenwanden zijn voorzien in industriële betonpanelen van 14cm dik, met een gladde kant & een afgestreken zijde. De binnenwanden hebben een minimale brandweerstand van RF=1hr (EI:60)

2.5.3 Houten bekleding buitenwanden industriële betonpanelen.

De buitenwanden in industriële betonpanelen zullen bekleed worden met houten latwerk (zwart autoclaaf gedrenkt). Dit in harmonie met de hoeve (vierkantshoeve).

2.6 Vloeren

2.6.1 Vloeren bedrijfsunits

Na het fijn nivelleren wordt een pvc folie geplaatst op de ondergrond. De betonvloer wordt uitgevoerd in beton C25/30, met superplastifieerder en voorzien van de nodige wapening. De vlakheidtolerantie is conform de technische voorschriften TV 204 van het WTCB, vlakheidsklasse IV. De beton wordt in de massa gepolierd, waarbij tijdens de werking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwartskorrels. Na het polieren wordt hierop een curing compound voorzien ten einde voortijdige uitdroging te voorkomen tijdens het harden.

De betonvloer wordt uitgevoerd volgens onderstaande bepalingen:

Betoncode: C25/30

Dikte: 15 cm

Wapening: enkel net 150/150/8/8

Afwerking: in de massa gepolierd

Kleur: natuurgrijs

Vloerisolatie: XPS 7cm inclusief PE-folie

Poortopeningen: afgeboord met gegalvaniseerde stalen L-profielen mee ingegoten met de betonvloer.

2.6.2 Vloeren kantoorgedeeltes

De tussenvloeren worden vervaardigd met gewapende of voorgespannen gewelven, waarbij de voegen worden opgegoten met kiftbeton om ze aan elkaar te verankeren

Dikte: 15 cm

Druklaag: 5 cm, gewapend met dramix of netwapening

Gebruiksbelasting: 200 kg/m²

Onder afwerking: glad (zichtbaar vanuit bedrijfsunits).

Isolatie: EPS chape 6cm

De tussenvloeren worden afgewerkt in gepolierde beton. De beton wordt in de massa gepolierd, waarbij tijdens de werking van de beton het oppervlak wordt ingestrooid met kwartskorrels. Na het polieren wordt hierop een curing compound voorzien ten einde voortijdige uitdroging te voorkomen tijdens het harden.

Dikte: 7 à 8 cm

Wapening: enkel net 150/150/6/6 of dramix vezels

Kleur: natuurgrijs

2.7 Dakconstructie en bedekking

2.7.1 Dakconstructie

De dakconstructie wordt gevormd door stalen platen geplooid in Z-vorm (Z-gordingen met een dimensie van Z220/2). Indien nodig worden de Z-gordingen extra verstevigd met afstandhouders en nokafstandhouders.

2.7.2 Dakdichting

Dakisolatie: Joris Ide sandwichpanelen 12 cm (zwart) met witte metaalplaat langs binnenzijde. Type JI ROOF PIR 1000.

De dakisolatie wordt mechanisch bevestigd op de geplooiden stalen platen in Z-vorm.

Dakdichting: 200u plastisol HPS als afwerking

Dakrand & dakgoot: ingewerkt geïsoleerde dakgoot met membraambekleding.

Dakbekleding: houtlatwerk in zwart autoclaaf gedrenkt hout.

.

2.8 Regenwater – en afvoeren

Regenwaterafvoeren worden ingewerkt achter de betonwanden in pvc afwerking (RAL 7037). De tapbuis wordt eveneens in pvc voorzien.

Voor bedrijfsverzamelgebouw 2 zal er een gemeenschappelijke regenput van 20.000l geplaatst worden. De aanzuigleiding tot binnenin de unit d.m.v. PE leiding is voorzien. Hierop kan nadien door de koper een regenwaterpomp en regelsysteem aangesloten worden, dewelke niet voorzien is in casco-uitvoering door de promotor.

2.9 Buitenschrijnwerk

2.9.1 Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk van de unit wordt voorzien van dubbele beglazing met aluminium afwerking met afmetingen volgens plan. Raam en deurbeslag worden mat zwart uitgevoerd. Volgens de nieuwe normering voor het glas zal veiligheidsbeglazing voorzien worden waar nodig.

Deuren zijn voorzien van een deurkruk en slot met driepuntssluiting.

2.9.2 Sectionaalpoort

Bedrijfsunits 2 worden allen voorzien van een sectionaal poort volgens de afmetingen (350x320 BxH). De sectionaalpoorten worden uitgevoerd uit dubbelwandige modules voorzien van een isolerende kern uit polyurethaanschuim. De poorten worden in mat zwarte kleur uitgevoerd. De poorten zijn voorzien van een industriële valbeveiliging, inclusief de veerbreukbeveiliging. De bediening gebeurt elektrisch met afstandsbediening. De aansluiting is niet voorzien.

3. Gemene delen

Deze omvatten:

- Publieke inkomhal
- Trapzaal met trap en lift
- Gemeenschappelijke gangen
- Gemeenschappelijke technische ruimtes
- Gemeenschappelijke bergingsruimte
- Gemeenschappelijke sanitaire ruimtes

3.1 Publieke inkomhal - buitenschrijnwerken

Er zijn twee inkomdeuren (oost -en westgevel) bestaande uit een glaspartij met glazen deur, een vast aluminium paneel en vaste ramen. Buitenschrijnwerk bestaat uit dubbele beglazing met aluminium afwerking. Beglaasde deuren kunnen geopend worden met de sleutel en/of via de videofoon.

3.2 Trappen

In de gemene delen van bedrijfsverzamelgebouw 2 is er een prefab betontrap voorzien tussen het gelijkvloers en de eerste verdiep om toegang te verlenen tot de kantoren. Trap bestaande uit 24 treden en 2 bordessen, in gladde betonuitvoering.

3.3 Lift

In de gemene delen van bedrijfsverzamelgebouw 2 wordt er een motorloze personenlift voorzien, die beantwoordt aan de Belgische normen inzake veiligheid en Europese regelgevingen ter zake. De lift zal dienstig zijn tussen het gelijkvloers en eerste verdieping uitsluitend voor de kantoren op de eerste verdieping.

De liftdeuren van de lift zullen bestaan uit moderne en automatische schuifdeuren.

De lift zal een spiegel, handgreep en noodverlichting bevatten. Signalisatie zal zowel binnen als buiten de kooi aanwezig zijn.

Het bedieningspaneel zal beantwoorden aan de hedendaagse normen en de nodige functies bevatten inzake bediening dienstig volgens de aard van het bedrijfsgebouw.

3.4 Muren gemene delen

De binnen (tussen)muren van de gemene delen zullen worden opgetrokken in traditioneel metselwerk. Dit heeft betrekking tot de liftkoker, sas, lokaal brandweer, sanitaire ruimtes, technische ruimte(s), tellerlokalen.

3.5 Muurbekleding

Alle gemeenschappelijke delen worden geschilderd, uitgenomen de binnenkant van de tellerlokalen, technische ruimte(s), bergingsruimte(s), liftkoker, sas, lokaal brandweer

De inkomhal en gang worden pas geschilderd na ingebruikname van de kantoren, dit om nadien eventuele beschadiging te vermijden.

3.6 Bevloeringen

In de inkomhal: duurzame keramische tegel met bijhorende tegelplinten en een vloermat.

In de trapzaal, hal & gang: keramische tegel met bijhorende tegelplinten

In de sanitaire ruimtes: keramische tegel met bijhorende tegelplinten

In de teller, bergings & technische ruimtes: gepolierde betonvloerafwerking

3.7 Binnenschrijnwerk

Deuren van technische ruimtes & sanitaire ruimtes: deurbladen met houten omlijstingen, waar nodig voorzien van deurpompen, conform wetgeving brandveiligheid.

3.8 Videofoon en belinstallatie

Videofonie voor de kantoren wordt voorzien bij ingangsdeur(en) op het gelijkvloers.

3.9 Elektriciteit - Verlichting

Gemeenschappelijke ruimtes zullen voorzien worden van lichtspots (ledverlichting) met automatische detectie.

4. Nutsvoorzieningen

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen om nadien de nodige aansluitingen van water, elektriciteit (3N400, 10KVA, 14 Ampère), internet, telefoon en distributie (tv) te kunnen voltooien door de koper. De wachtleidingen worden tijdens de uitvoering van de funderingen tot in de bedrijfsunit binnengebracht en nadien waterdicht afgewerkt. De verdere aansluitingen en keuringen dienen te gebeuren door de koper.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, internet, telefoon, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Op het terrein van de site (Lot 4 splitsingsplan in opmaak) wordt een hoogspanningscabine voorzien met uitrusting volgens de voorschriften en bepalingen van de distributienetbeheerder. Deze grond zal per notariële akte worden afgestaan aan de distributienetbeheerder (Fluvius).

Bijhorende splitsingsplan en splitsingsakte nog in opmaak, met bijhorende reglement van mede-eigendom, het reglement van orde (basisakte)

5. Omgevingswerken

5.1 Parkeerplaats

In bedrijfsverzamelgebouw 2 wordt per bedrijfsunit 1 parkeerplaats privaat voorbehouden vóór de unit.

In bedrijfsverzamelgebouw 2 worden per kantoorgedeelte 2 parkeerplaatsen privaat voorbehouden aan de noordzijde van het bedrijventerrein.

Uitvoering: de parkeerplaatsen worden voorzien in klinkers of een waterdoorlatende bestrating.

Daarnaast zijn er verschillende te benutten parkeerplaatsen voorzien op het domein (zie Lot 1 splitsingsplan in opmaak) voor bezoekers zoals klanten, leveranciers,...in samenspraak met eigenaar Lot 1 (vorm van wisselwerking gebruik parkingplaatsen).

5.2 Wegenis

De aangelegde of nog aan te leggen inrit die toegang geeft (recht van doorgang via Lot 1 splitsingsplan) tot de bedrijfsunits ligt links naast de oorspronkelijke toegangsweg. Deze buitenverharding wordt uitgevoerd in beton 18 cm (netten 150/150/8/8).

De bestaande toegangsweg met bomenrij naar de hoeve mag niet gebruikt worden door het verkeer van de bedrijfsunits, daar de authentieke bomenrij dient beschermd te worden & alleen toegankelijk is voor personenwagens en bestelwagens.

5.3 Reclame / Logo / Brievenbus

Er zal een plaats bepaald worden waar er een gezamenlijke totem kan geplaatst worden voor bedrijfslogo's en postbussen. Kostprijs te verdelen onder de verschillende eigenaars.

Het is ten strengste verboden om publiciteit aan te brengen zonder toestemming.

5.4 Buitenverlichting

Op de buitengevel van het gebouw worden algemene buitenverlichtingen geplaatst, inclusief dag- en nacht sturing. Het verdeelbord en de sturing worden ondergebracht in het gemeenschappelijk lokaal. De sturing wordt ingesteld in overleg met de gemeenschap van eigenaars.

5.5 Groenzone

De groenzone wordt aangelegd conform uitvoeringsplan in streekeigen bomen en struiken.

6. Opmerkingen

Zijn niet opgenomen in deze overeenkomst :

- Binnenisolatie, chapes, bekleding van vloeren & wanden
- Plafond en stukadoorwerken
- Binnenschrijnwerk en binnendeuren
- Schilderwerken
- Binnen installatie: Elektriciteit, Verwarming, Sanitair
- Bouw en inrichting sanitaire toestellen of meubels aangeduid op de plannen
- Bouw en inrichting tussenverdiep/mezzanine/atelier/kantoor voor de bedrijfsunits
- Inrichting bureelverdiepen
- Aanduidingen van evacuatiewegen binnen een unit
- Brandblussers, branddetectoren, brandcentrale, noodverlichting en muurhaspels en de eventuele wachtbuizen
- Aansluiting & keuring water/elektriciteit/telecom
- Postinterventiedossier (gedeelte na afwerking casco/gedeelte voorzien door koper)
- EPB startverklaring door verkoper voorzien
- EPB dossier (definitieve aangifteplicht door koper na afwerking via EPB verslaggever Feys bv)

7. Verkoopsvoorwaarden

7.1 Principe

De panden worden verkocht, als casco niet verwarmde gebouwen, volgende plannen en tekeningen van de architect en conform de "Kort 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 basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.

2. De korte technische beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
3. De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom (op heden in opmaak)

7.2 Plannen

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

De secties van de kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur, onder toezicht van de architect. zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen/afvoeren 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 koopovereenkomst 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.

7.3 Wijzigingen

7.3.1 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

7.3.2 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. Of zijn samen met de promotor in min of meer regelbaar.

7.3.3 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.

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 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 ten 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 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 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 ter zake 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.

7.4 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 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 vuilnis. 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 de 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. Hiertoe zal de koper het initiatief nemen. Hij zal de promotor aanschrijven door middel van een eenvoudig schrijven (e-mail, brief, ...). 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.

7.5 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.

De beschrijvingen en merken opgesomd in het lastenboek mogen niet gewijzigd worden, enkel in het geval van overmacht of voor redenen buiten de wil van de promotor.

7.6 Opmerkingen

De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper 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 verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek van 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 eventueel 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.

7.7 Wederzijdse verbintenis van partijen

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

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