

VERKOOPSLASTENBOEK

Casco bedrijfsgebouw - Nieuwmoersesteenweg, Essen



INHOUDSTAFEL

| | | |
|----|------------------------------|---|
| 1. | MATERIAALBESCHRIJVING | 4 |
| 2. | ENERGIE- & NUTSVOORZIENINGEN | 7 |
| 3. | TECHNISCHE INSTALLATIES | 7 |
| 4. | ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN | 8 |

INTRODUCTIE

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de koper een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw. De ligging van het bouwperceel is optimaal benut om unieke bedrijfsverzamelgebouwen te ontwikkelen.

Een kwalitatief architecturaal ontwerp met aantrekkelijke planopbouw en indeling, de weloverwogen materiaalkeuze en de uitvoeringswijze met oog voor veiligheid en degelijkheid zijn enkele elementen die de kwaliteit van Bedrijvenpark Nieuwmoer bepalen.

PROJECTBESCHRIJVING

Jeni ontwikkelt Bedrijvenpark Nieuwmoer in Essen. Op een grondstuk van 10.050 m² worden 2 bedrijfsverzamelgebouwen opgetrokken met units vanaf 200 m² tot 240 m². In totaal telt het project 20 KMO-units. Het bedrijvenpark situeert zich tussen de Nieuwmoersesteenweg en de Rijkmakerlaan.

1. MATERIAALBESCHRIJVING

1.0 Algemeen

Voorafgaande studies werden uitgevoerd in opdracht van de verkoper: opmeting, sondering, technisch verslag, architectuur. De stabiliteitsstudie is vervat in de opdracht van de uitvoerende aannemer.

1.1 Grond- en funderingswerken

Alle nodige voorbereidende grondwerken, grondverbeteringswerken en nivelleringswerken en de aanleg van de nodige funderingskoffers en grondscheidende weefsels worden voorzien volgens de regels van de kunst.

Aan de hand van het sonderingsverslag en onder vermelde uitgangspunten inzake belastingen worden het type, de aanzetdiepte en de afmetingen van de funderingen bepaald.

1.2 Structuur in staal

Balken en kolommen in profielstaal, geschilderd in RAL 9005.

In de stabiliteitsstudie wordt rekening gehouden met volgende bijkomende overlasten, naast de gebruikelijke belastingen, eigengewicht, sneeuw, wind, leidingwerk, onderhoud.

Over de volledige dakoppervlakte:

- 10 kg/m² voor het plaatsen van eventuele technieken en leidingwerk, over de volledige dakoppervlakte
- 15 kg/m² voor het plaatsen van eventuele zonnepanelen op het dak, over de volledige dakoppervlakte

1.3 Gevelbekleding

1. silex beton, kleur: antraciet. De silexpanelen worden nadien nog voorzien van een extra zwarte coating.

2. sandwichpanelen, kleur: wit.
Isolatie diktes conform EPB 2021.

1.4 Scheidingswanden in betonpanelen

Betreft wanden EI60 of EI120. Deze wanden worden uitgevoerd in grijze industriële gladde betonpanelen. 1 zijde is ruw en 1 zijde is glad afgewerkt. Er zijn kleurschakeringen mogelijk op de verschillende materialen t.g.v. eventuele

verschillen in ondergrond en textuur.

1.5 Buitenschrijnwerk in aluminium

1.5.1 Raamconstructie

De ramen zijn standaard voorzien conform de verkoopplannen.

Raamprofielen in aluminium: 3-kamerprofiel
Profielen voorzien van thermische onderbreking (conform EPB 2021).

Afwerking profielen: gemoffeld, RAL 9005, zwart

1.5.2 Beglazing

Isolerende beglazing (conform EPB 2021).

Glasdiktes volgens richtlijnen van de NBN B03-003 en het Rapport 2 van het WTCB.

In voorkomend geval veiligheidsbeglazing volgens geldende glasnorm NBN S23-003.

1.5.3 Sectionaalpoort

Geautomatiseerde geïsoleerde sectionaalpoorten in aluminium.

ref. Hörmann (of gelijkwaardig)

De poorten zijn opgebouwd uit secties. Elke sectie is opgebouwd uit aluminium platen aan elkaar geschuimd met PUR-schuim. (conform EPB 2021)

De buitenplaat van de poort is voorzien van een voorgelakte coating in RAL 9005, de binnenzijde is gebroken wit.

Een noodbatterij kan voorzien worden op de poort maar is niet in basis voorzien.

1.6 Dakopbouw, lichtstraten & rookluiken

1.6.1 Steeldeck

Op de spanten worden gegalvaniseerde en geprofileerde zelfdragende metaalprofielplaten aangebracht van het type Steeldeck. Aan de onderzijde zijn de platen voorzien van een witte interieurcoating. Dakopstanden ter plaatse van de lichtstraten zijn voorzien in gelakte staalconstructie.

1.6.2 Dampscherm

Polyethyleenfolie van 0,25 mm geplaatst met een overlapping van 20 cm.

1.6.3 Isolatie EPS, PIR of rotswol

Op de dakplaten (steeldeck) wordt een drukvaste, beloopbare plaat (EPS, PIR of

rotsky), dikte conform EPB 2021. Deze platen worden mechanisch verankerd.

1.6.4 Dakdichting PVC

Dakdichtingsbanen in week polyvinylchloride (PVC) of gelijkwaardig. De dakdichting is éénlaags. Ter hoogte van de naden worden de banen mechanisch aan het onderdak verankerd door middel van verzinkte schroeven door de steeldeck met speciale volgplaatjes waarop de overlap thermisch gelast wordt.

1.6.5 Hemelwaterafvoer

Voor de afvoer van het regenwater zal gebruik gemaakt worden van een traditioneel systeem in PVC (conform de Belgische norm). In de gevels worden op bepaalde plaatsen uitsparingen gemaakt (spuwers) om in extreme gevallen overtollig hemelwater te kunnen afvoeren, om overbelasting van de staalstructuur te vermijden.

1.6.6 Lichtstraten

In geval van lichtstraten worden op de metalen koepelopstanden zelfdragende profielen geplaatst in natuurkleur aluminium. Hiertussen worden platen in polycarbonaat geplaatst in licht gebogen vorm, opaal.

1.6.7 Rookluiken

Elke unit wordt voorzien van 1 of meerdere motorisch bediende, lichtdoorlatende rook- en warmteafvoerluik(en) uitgerust met bedieningscentrale incl. noodbatterijen. De bekabeling van het rookluik tot aan de bedieningspost is inbegrepen. De elektrische aansluiting met indienststelling en aansluiting van de automatische branddetectie zijn ten laste van de koper.

Regen- en/of windsensor in optie.

1.7 Vloeren in beton

1.7.1 Betonvloer

De draagvloer op volle grond wordt aangebracht op een funderingskoffer in gebroken beton- of mengpuin met daarop een laag van verdicht en fijn genivelleerd zand. Alvorens het beton te storten, wordt eerst plasticfolie geplaatst.

Kleuraspecten: er zijn kleurschakeringen

mogelijk betreffende de verschillende materialen t.g.v. eventuele verschillen in ondergrond en textuur.

De wapening en dikte van de vloer worden bepaald door de stabiliteitsstudie in functie van de draagkracht van de ondergrond. De vloer biedt weerstand aan een gelijkmatig verdeelde belasting van 3 T/m². Daarbij wordt geen rekening gehouden met eventuele puntlasten. Eventuele hogere belastingen kunnen worden voorzien op verzoek, mits de nodige afspraken inzake technische haalbaarheid, prijs & timing. De afwerking van de vloer is glad gepolierd met ingestrooide kwartslaag en een vlakheid van 9mm op een afstand van 2m volgens de T.V. 204 van het WTCB. Na een eerste uitharding worden in de betonvloer de nodige krimpvoegen ingezaagd. Het verkleuren van de nieuwe betonvloer ten gevolge van de 'curing compound', alsook het verschijnen van haarscheurtjes bij uitharding zijn eigen aan dit type vloer en kunnen niet worden beschouwd als zichtbare of verborgen gebreken.

1.7.2 Tussenvloer in betonnen welfsels (optie)

Zoals aangeduid op de verkoopplannen zijn enkele units voorzien van een tussenvloer. Deze tussenvloer is opgebouwd met betonnen welfsels en een gepolierde druklaag. Een trap en de brandwerende schildering van de staalconstructie is niet inbegrepen.

1.8 Riolering

1.8.1 Riolering wegenis

De hoofdriolering regenwater wordt aangelegd in poreuze betonbuizen. De hoofdriolering vuil water wordt aangelegd in grès. Dit gebeurt conform de voorschriften van de rioolbeheerder. De verdere riolering wordt uitgevoerd in gladde volwandige PVC buizen – reeks SN4 of SN8 en aangevuld met zand. Inbegrepen is het aanbrengen van de verschillende inspectieputten. Deze putten worden voorzien van de nodige bovenbouw en afgewerkt met een deksel klasse D400.

1.8.2 Buffering en infiltratie

Buffering en infiltratie worden conform regelgeving aangelegd onder wegenis en

in groenzones. Combinatie mogelijk van infiltratiebuis, infiltratiekratten, wadi, open gracht

1.8.3 Hemelwaterputten

Per 2 units wordt er een hemelwaterput van 5.000L voorzien waarvan het water kan worden hergebruikt. Deze putten en deksels worden voorzien op zwaar verkeer. Vanuit deze hemelwaterput wordt een wachtbuis voorzien om latere plaatsing van kunststof pers- of aanzuigleiding en elektrische voeding door de koper toe te laten. De hemelwaterrecuperatiepomp en kunststof pers- of aanzuigleiding zelf is ten laste van de koper. Regenwaterrecuperatie is te voorzien volgens de geldende normen en stedenbouwkundige voorschriften.

1.8.4 Septische putten

Per unit wordt er een septische put voorzien van 1.500L, voorzien op zwaar verkeer, incl. aansluiting op de binnenriolering & aansluiting op het gemeenschappelijk rioleringsstelsel. De eindverluchting (doortrekken van de fecaliënwaterafvoerleiding tot bovendaks, incl. dak doorvoer) is te voorzien door de koper.

1.8.5 Wachtbuizen nutsleidingen

Er worden gladde PVC-buizen voorzien tot in het gebouw waarlangs de nutsleidingen kunnen worden binnengebracht.

1.9 Buitenverhardingen en omgevingswerken

1.9.0 Algemeen

De opbouw van alle verhardingen worden aangelegd volgens de voorschriften van het Standaardbestek 250 voor de Wegenbouw (versie 2.0) van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

1.9.1 Rijweg in asfalt

De rijweg wordt volledig aangelegd in asfalt. Onderlaag 6cm – toplaag 4cm

1.9.2 Parkeerzones

De parkeerzones worden aangelegd met een combinatie van klinkers en grasdallen.

1.9.3 Groenaanleg

De groenzones worden aangelegd in onderhoudsarme streekeigen bomen, struiken en bodembedekkers.

1.9.4 Brievenbussen

De units worden voorzien van een brievenbus in een collectieve batterij nabij de rooilijn op de op plan aangegeven plaats. De plaatsing van logo's erop zijn ten laste van de koper.

1.9.5 Huisnummering en parkingnummering

Om de uniformiteit & leesbaarheid te bewaren wordt door de verkoper een huisnummer voorzien nabij de toegang tot iedere unit. De parkings worden belijnd en genummerd. Ook worden parkingborden voorzien door de verkoper, plaatsing van naam/logo erop zijn evenwel ten laste van de koper.

1.9.6 Reclame-uiting

Om de uniformiteit & leesbaarheid te bewaren wordt door de verkoper op de gevelplannen een zone afgebakend waarbinnen de koper logo's mag plaatsen volgens door de verkoper vastgelegde vormvereisten zoals hierna bepaald:

Basis units:

- Formaat: 4m breed x 1,5m hoog
- Keuze uit verlicht of onverlicht
- Materiaal: Doekbak uit aluminium profielen in de kleur van de gevel en PVC full color spandoek voorzien van UV-coating.

Units met zichtlocatie:

- Formaat conform verkoopplannen
- Keuze uit verlicht of onverlicht
- Materiaal: Doekbak uit aluminium profielen in de kleur van de gevel en PVC full color spandoek voorzien van UV-coating.

Eventuele plaatsing van deze doekbakken zijn steeds ten laste van de koper.

Aangezien de inhoud van de publiciteit vooraf nog niet gekend is, dient de koper hiervoor een aparte omgevingsvergunning aan te vragen.

1.9.7 Verkeer en circulatie

Waar nodig worden verkeersborden en -signalisatie voorzien om een goede circulatie op het park te garanderen.

2. ENERGIE- & NUTSVOORZIENINGEN

2.1 Algemeen

De studie met betrekking tot de nutsleidingen (elektriciteit, water, gas, telenet, proximus) wordt door de respectievelijke nutsmaatschappijen uitgevoerd. De verkoper dient zich te schikken naar de geldende normen opgelegd door de nutsmaatschappij. Dit impliceert onder meer de oprichting van een hoog/middenspanningscabine en gemeenschappelijke meterlokalen. De verkoper gaat m.b.t. de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefonie en kabel) een inspanningsverbintenis aan. Hij zal hiervoor de nodige coördinatie taken 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 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 op het terrein leggen, nog wijzigen in functie van bijkomende of gewijzigde eisen van de gemeente, de nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders.

2.2 Uitrusting - voorbekabeling

Vanuit de meterlokalen worden volgende leidingen en bekabeling voorzien tot in de respectievelijke units:

- water: HDPE DN20
- gas: HDPE DN50
- elektriciteit: CU 4 x 25 mm² (minimaal voorzien)
- telecom: Telenet en/of Proximus

De verdere binneninstallatie is steeds ten laste van de koper.

2.3 Huisaansluitingen

De aansluiting & plaatsing van de meters gebeurt door de verkoper.

Het afsluiten van leverancierscontracten en vervolgens in werking stellen van de meters (incl. keuring van de binneninstallatie gas – elektriciteit - water) is ten laste van de koper. De keuze van leveranciers is vrij voor de koper. De verkoper neemt geen verantwoordelijkheid voor de laattijdige inwerkingstelling door de koper van de huisaansluitingen.

Standaard worden volgende aansluitingen in de basis voorzien:

- water: standaard huisaansluiting DN 20
- gas: standaard G6
- elektriciteit: standaard 63A / 3x400v+N
- telecom: standaard Telenet en/of Proximus

Alle kosten, zowel direct als indirect van werken die nodig zijn voor de realisatie van nutsvoorzieningen tot in de units zijn ten laste van de koper, zo onder meer, doch niet beperkt tot plaatsen van meters, eventuele netuitbreiding, graafwerken, trekken van kabels en leidingen, enz. Bij de units aangesloten via het meterlokaal wordt de totale kostprijs van de realisatie van de nutsvoorzieningen gelijk verdeeld onder het aantal units voor de standaard aansluitingen. Hiervoor zal, buiten de koopsom, een forfait van 12.500,- € excl. BTW per unit/aansluiting voor de standaard voorziene aansluitingen door de verkoper aan de koper aangerekend worden, betaalbaar bij het verlijden van de notariële akte. In geval van gewenste zwaardere aansluiting, dient de koper zich voorafgaandelijk te informeren of er voldoende vermogen door de diverse maatschappijen kan geleverd worden en dit zijn steeds meerwerken.

3. TECHNISCHE INSTALLATIES

3.1 Lokalen gemeenschap

Er worden lokalen ter beschikking gesteld van de gemeenschap van eigenaars.

Volgende technische installaties worden hier samengebracht:

- meters en aansluitpunten voor alle units (gas, water, electriciteit, telecom)
- verdeelbord gemeenschap (buitenverlichting, brandcentrale, evt. pompen)
- sturing gemeenschappelijke buitenverlichting
- voeding pompen in pompputten (in voorkomend geval, zie artikel 3.3)
- herhaalbord brandcentrale

3.2 Buitenverlichting

Op de buitengevel van het gebouw wordt een algemene buitenverlichting geplaatst. Het verdeelbord & sturing worden ondergebracht in het gemeenschappelijk lokaal. De sturing zal worden ingesteld in een avond- en nachtregrime.

3.3 Pompen

Mocht bij uitvoering van de werken blijken dat het noodzakelijk is pompputten te plaatsen om het afvalwater of hemelwater uit een bufferbekken tot bij de aansluiting op het openbaar stelsel te brengen, zullen de pompen gevoed worden vanuit het verdeelbord in het gemeenschappelijke lokaal.

3.4 Branddetectie & doormelding

Het gebouw is opgericht met een brandklasse C (zie brandweerverslag bij vergunning).

De koper voorziet in zijn/haar unit, conform de geldende regelgeving en in overeenstemming met de inrichting & activiteit in de respectievelijke unit, een automatisch branddetectiesysteem, met volgende extra verplichtingen:

- De koper voorziet zijn brandcentrale van een telefoondoormelder die maakt dat elke fout of brandalarm doorgestuurd wordt naar ofwel de koper, een meldkamer of een andere derde partij. Alle prestaties, leveringen en contracten voor deze zijn ten laste van de koper.
- Ten behoeve van de brandweer dienen door de koper bovendien volgende extra's voorzien te worden: elke centrale moet uitgerust worden met 2 aparte galvanische contacten:
 - o Contact 1: werkingscontact (contact is gesloten als de centrale niet in storing is in spanningsloze toestand is het contact open)
 - o Contact 2: brandmelding (contact is open als

er brandalarm is in spanningsloze toestand is het contact gesloten)

Beide contacten worden door de koper bekabeld tot aan de meterkast waar er door de verkoper een aansluitdoos geplaatst wordt. De koper sluit de contacten als volgt aan:

- Contact 1 wordt aangesloten op klem 1A en 1B
- Contact 2 wordt aangesloten op klem 2A en 2B

3.5 Brandhaspels

De koper is verplicht conform de normen en voorschriften een brandhaspel te voorzien & deze correct aan te sluiten op de waterleiding. Daarbij dient de koper er rekening mee te houden dat te allen tijde elk punt van de unit door de haspel moet kunnen bereikt worden.

4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

4.1 Wijzigingen en afwijkingen

Het is de verkoper toegestaan wijzigingen aan te brengen aan onderhavig verkoopslastenboek of materialen van de gemeenschappelijke of privaatieve delen, indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt.

De verkoopovereenkomst, onderhavige "beschrijving der werken" en de plannen vullen elkaar aan; ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.

De plannen van de unit die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties en van de stabiliteit.

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. De 3D's en andere visualisaties zijn louter indicatief en niet bindend.

4.2 Werkwijze tot vaststelling van wijzigingen en afwerking

De koper dient zich op basis van de plannen zoals die voor uitvoering van toepassing zijn (aanpassingen zijn, mits inachtneming van de hiertoe te volgen procedure, mogelijk na opmaken der "verkoopplannen") te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen.

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, een wijziging wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer, verkoper en/of architect hierover zijn akkoord geeft. Deze wijzigingen worden afgerekend aan kostprijs plus een coördinatievergoeding van 20%.

Eventuele wijzigingen dienen steeds tijdig aangevraagd en besproken te worden in functie van de werfplanning en zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen en mits goedkeuring door de verkoper. Bij grote wijzigingen, kan het zijn dat derden betrokken worden bij het uitwerken ervan (architect, ingenieur, ontwerper,...). Alle kosten van deze erelonen zijn dan ten laste van de koper. Wijzigingen kunnen steeds aanleiding geven tot termijnverlengingen t.o.v. de voorziene voorlopige oplevering.

Nota: Meerwerken besteld door koper(s) rechtstreeks aan de aannemer vallen volledig buiten de verkoopovereenkomst.

Indien de (kandidaat-)koper afziet van de koop of geen vergunning voor zijn activiteiten kan afgeleverd worden, houdt de verkoper zich het recht voor om de kosten (studiekosten, tekenwerkkosten, projectleiding,..) die reeds

gemaakt zijn ter voorbereiding van dit dossier door te rekenen aan de (kandidaat-)koper.

4.3 Werfbetreding

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, de afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudig aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam de nodige formaliteiten te vervullen.

Het is de koper van een unit ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn unit voor de oplevering ervan. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper of zonder zijn toelating, geldt als aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

4.4 Postinterventiedossier (PID)

Zodra de werken voltooid zijn en uiterlijk binnen de drie maanden na de oplevering van alle units en de gemene delen, wordt een tussentijds postinterventiedossier aan de koper overgemaakt. Dit PID wordt opgemaakt op basis van de door de verkoper uitgevoerde werken tot op het moment van de oplevering. Gegevens van werken die later door de kopers zelf uitgevoerd worden, zijn niet begrepen in dit tussentijds postinterventiedossier.

Voor de uitvoering van de verdere werken

door de kopers, dienen deze zelf een veiligheidscoördinator aan te stellen en deze vult het tussentijds postinterventiedossier verder aan met alle nodige as-built plannen, technische fiches, schema's enzovoort, die het gevolg zijn van werken, uitgevoerd door de kopers na de oplevering.

4.5 Energieprestatie en binnenklimaat (EPB)

De verkoper verbindt zich ertoe alle wettelijke zaken betreffende de EPB-regelgeving uit te voeren tot aan de oplevering (casco, wind- en regendicht, afwerking volgens deze beschrijving). Dit houdt in dat de verkoper bij de aanvang van de werken de startverklaring indient.

Zodra de werken voltooid zijn en uiterlijk binnen de drie maanden na oplevering van alle units en gemene delen wordt een tussentijds verslag opgemaakt dat dient als basis voor de uiteindelijke EPB-aangifte.

Dit tussentijds verslag dient door de koper ondertekend terugbezorgd te worden aan de verkoper.

De verkoper zal de EPB-aangifte, het tussentijds verslag, verzorgen voor werken uitgevoerd tot aan de oplevering. De koper staat bijgevolg in voor de aangifte EPB, de slotverklaring, voor werken uitgevoerd na de oplevering, eventuele boetes zijn ten laste van de koper.

4.6 Garantie

Op alle materialen gelden de garantie – en onderhoudsvoorwaarden van de respectievelijke fabrikanten.

De garantievoorzwaarden zijn enkel opeisbaar nadat de koper aan alle financiële verplichtingen jegens verkoper voldaan heeft. Voor de bouwmaterialen waarbij visuele aspecten een rol spelen conformeren wij ons aan de voorschriften/normen van de fabrikant/producent.

Maten en gewichten zijn steeds bij benadering opgegeven en zijn niet bindend.

Alle geleverde goederen dienen aangewend te worden volgens hun bestemming en het niet naleven van de bestemming door de klant kan niet tot aansprakelijkheid van verkoper leiden.

4.7 Brandveiligheid, milieu & exploitatie

De gebouwen voldoen qua inplanting, compartimentering, materialen, uitrusting... aan de geldende normering terzake en het advies van de brandweer, geleverd bij de bouwvergunning. Elke koper dient zich evenwel verder in regel te stellen met de specifieke opgelegde eisen qua brandveiligheid, in functie van de verdere inrichting en activiteit van de respectievelijke unit. De koper zal hiervoor de nodige inlichtingen inwinnen en ontslaat de verkoper van iedere verantwoordelijkheid in deze. Dit geldt ook voor de verplichtingen die gelden op het vlak van het aanvragen en bekomen van de nodige milieu- en exploitatievergunningen.

Het gebouw is opgericht met een brandklasse C, bijgevolg mogen de units gebruikt worden voor activiteiten met dezelfde of een lagere brandklasse.

In het kader van de brandveiligheid zal, buiten de koopsom, een borgsom van 2.500 € per unit door de verkoper aan de koper aangerekend worden, betaalbaar bij het verlijden van de notariële akte. Deze borgsom zal worden vrijgegeven, na voorlegging van een gunstig brandweerverslag waarbij o.a. de aansluitingen van de brandhaspel en het branddetectiesysteem (zie artikelen 3.4 en 3.5) effectief werden gerealiseerd en conform werken, de koper schriftelijk bevestigd heeft dat paragraaf 3.4 uitgevoerd is conform het verkooplastenboek en hij een keuringsverslag en/of indienststellingsverslag van de brandcentrale aflevert waarin de werking van deze contacten uitdrukkelijk vermeld wordt.

4.8 Toegankelijkheid

De gebouwen voldoen aan de geldende normering terzake. Elke koper dient zich evenwel verder in regel te stellen met de specifieke opgelegde eisen inzake toegankelijkheid, in functie van de verdere inrichting en activiteit van de respectievelijke unit. De koper zal hiervoor de nodige inlichtingen inwinnen en ontslaat de verkoper van iedere verantwoordelijkheid in deze.

4.9 Oplevering

De oplevering, zowel van de aangekochte privatieve elementen als van de gemeenschappelijke delen die erbij horen, zullen geschieden volgens de regels van de kunst. Het PV van de oplevering wordt pas overhandigd aan de koper zodra de totale koopsom, vermeerderd met alle bijkomende kosten (bv. nutsleidingen, wijzigingen, meerwerken, ...) betaald werd door de koper.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken te laten uitvoeren op de werf voor de oplevering. Indien de koper, zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verkoper, zelf of via derden werken uitvoert, geldt dit als de aanvaarding van de oplevering van zijn privatieve delen. De verkoper wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheden en garanties t.o.v. de koper(s) voor wat betreft zijn werk.

Na oplevering dient de koper de verkoper of zijn afgevaardigden, aannemers steeds toegang te verschaffen tot zijn eigendom om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van eventuele opmerkingen uit het PV van oplevering is niet tijdgebonden, de verkoper heeft het recht deze opmerkingen samen met andere units uit te voeren. De aannemer mag, voor zover de verkoper hiermee toestemt, rechtstreeks contact nemen met de koper voor het oplossen van opmerkingen uit het PV van oplevering.

Het kan gebeuren dat er na oplevering van privatieve delen nog werkzaamheden gebeuren in andere privatieve delen of in gemeenschappelijke delen. De koper zal de eventuele en gebruikelijke hinder hiervan aanvaarden en zal zich aan het werfreglement houden.

4.10 Ingebruikname

De toegang tot de unit zal in principe ontzegd worden (behoudens de bepalingen onder artikel

4.3) zolang de totale koopsom, vermeerderd met alle bijkomende kosten (bv. nutsleidingen, wijzigingen, meerwerken, ...) niet betaald werd door de koper en het PV van oplevering niet werd ondertekend door de koper. De sleutels van de unit worden zonder uitzondering ook pas overhandigd aan de koper zodra alles betaald werd door de koper en het PV van oplevering is ondertekend door de koper.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de oplevering. De inrichting en uitrusting door de eigenaar - koper, of het uitvoeren van om het even welke werkzaamheden op eigen initiatief en risico, zal van rechtswege en contractueel aanzien worden als definitieve goedkeuring en aanvaarding van het verworven privaatief element en reële inbezitname ervan door de nieuwe eigenaar, met als gevolg de onmiddellijke opeisbaarheid van elk nog schuldig blijvend saldo van de verkoopprijs met alle kosten en aanhorigheden. Hij zal dienvolgens ook zelf en alleen aansprakelijk zijn voor eventuele schade of onvolmaaktheden zo aan privatieve onderdelen van zijn unit, zoals schade of onvolmaaktheden aan gevels, vloer, schrijnwerk, glaswerk, apparaten en dergelijke, als aan gemeenschappelijke delen.

De koper verklaart en aanvaardt onherroepelijk, door het enkel feit van deze handeling, uitdrukkelijk effectief en definitief bezit te hebben genomen van zijn verworven privaatief deel in het gebouw als dusdanig en verklaart, vanaf nu en voor dan, het te aanvaarden in een perfecte staat, zonder enige mogelijkheid om naderhand nog enige herstelling, aanpassing, oplevering of levering van bouwwerkzaamheden of bouwmaterialen te kunnen laten gelden of te kunnen opeisen.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan in zijnen hoofde alsdan nog ten laste gelegd worden van de verkoper voor om het even welke onvolmaaktheid.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Plaats en datum ondertekening: _____

Voor akkoord,
De koper

Voor akkoord,
De verkoper

INFO

Wilt u graag meer informatie?

Als het gaat om technische en bouwkundige vragen, helpt de projectleider u graag verder. Neem daarvoor contact op met:

Frederik Deprouw
frederik@jeni.be
t. 014 60 92 37
m. 0472 33 15 05



Hebt u vragen over de facturatie of boekhouding, dan kunt u contact opnemen met

Sophie Boschmans
sophie@jeni.be
t. 014 60 92 34
m. 0494 06 42 12



Jeni Real Estate
Everdongenlaan 7D b.2

2300 Turnhout
e-mail: info@jeni.be

