



**INDUSTRIEEL BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW**

**BEKNOPTE BESCHRIJVING :  
CASCO**

versie	datum	revisie door	opmerkingen
A	01-12-2014	mortelmans	plan dd 18-11-2014
B	12-01-2015	mortelmans	plan dd 18-11-2014
C	20-01-2015	mortelmans	vk-plan 20-01-2015
D	03-02-2015	JENI	Huisstijl en admin bepalingen

## INHOUDSTAFEL

- |    |                                   |      |
|----|-----------------------------------|------|
| 1. | <b>MATERIAALBESCHRIJVING</b>      | p. 3 |
| 2. | <b>NUTSVOORZIENINGEN</b>          | p. 7 |
| 3. | <b>TECHNISCHE INSTALLATIES</b>    | p. 8 |
| 4. | <b>ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN</b> | p. 9 |

ONTWERP

# 1 MATERIAALBESCHRIJVING

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.

## 1.0. 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 ondervermelde uitgangspunten inzake belastingen worden het type, de aanzetdiepte en de afmetingen van de funderingen bepaald.

## 1.1. Structuur in staal

Balken en kolommen in profielstaal, geschilderd in standaardkleur.

In de stabiliteitsstudie wordt rekening gehouden met volgende bijkomende overlasten, naast de gebruikelijke belastingen (eigengewicht, sneeuw, wind, onderhoud,...) : en leidingwerk, over de volledige dakoppervlakte :

- **+10 kg/m<sup>2</sup>** voor het plaatsen van technieken en leidingwerk, over de volledige dakoppervlakte
- **+15 kg/m<sup>2</sup>** voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak, over de volledige dakoppervlakte

## 1.2. Scheidingswanden in cellenbeton (of gladde geïsoleerde betonpanelen)

Betreft wanden EI60 of EI120 tussen de units of tussen kantoordelen & magazijnen. Deze wanden worden uitgevoerd in cellenbeton of in gladde geïsoleerde betonpanelen.

## 1.2. Gevels in beton

Behoudens de beglaasde delen worden de buitengevels volledig uitgevoerd in geprefabriceerde geïsoleerde sandwichgevelelementen in lichtgrijs glad beton, isolatie epb 2014-conform.

## 1.3. Buitenschrijnwerk in aluminium

### 1.3.1. Raamconstructie

Raamprofielen in aluminium : ref. Schüco (of gelijkwaardig)  
Profielen voorzien van thermische onderbreking (epb 2014-conform)  
Afwerking profielen : gemoffeld

### 1.3.2. Beglazing

Isolerende beglazing (epb 2014-conform).  
Glasdikten volgens richtlijnen van de NBN B03-003 en het Rapport 2 van het WTCB.  
In voorkomend geval veiligheidsbeglazing volgens geldende glasnorm NBN S23-003.

### 1.3.3. Variante beglazing : polycarbonaat

Isolerende translucente polycarbonaatplaten ipv glas.

## 1.4. Dakopbouw, lichtstraten & rookluiken

### **steeldeck :**

Op de spanten worden gegalvaniseerde en geprofileerde zelfdragende metaalprofielplaten aangebracht van het type Steeldeck, met een dikte van 0,75 mm. Aan de onderzijde zijn de platen voorzien van een witte interieurcoating met een laagdikte van 15 micron.

Dakopstanden tpv rookluiken & lichtstraten zijn voorzien in gegalvaniseerd staal (galva).

### **damscherp PE-folie :**

Als damscherp wordt een polyethyleen folie van 0.25 mm geplaatst met een overlapping van 20 cm.

### **isolatie PIR :**

Op de dakplaten (steeldeck) wordt een drukvaste, beloopbare plaat van polyisocyanuraat hardschuim (PIR), dikte conform EPB 2014. Deze platen worden mechanisch verankerd.

### **dakdichting TPO :**

Dakdichtingsbanen in thermoplastisch polyolefine (TPO). De dakdichting is éénlaags met een minimum langse overlap van min. 5 cm en een dwarse overlap van min. 10 cm. Ter plaatse van de naden worden de banen mechanisch aan het onderdak verankerd door middel van verzinkte schroeven met speciale volgplaatjes waarop de overlap thermisch gelast wordt.

### **hemelwaterafvoer :**

Voor de afvoer van het regenwater zal gebruik gemaakt worden van een onderdrukstelsysteem in PE of PVC. Dit systeem heeft een capaciteit van 500 liter per hectare per seconde 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.

### **lichtstraten :**

Op de metalen koepelopstanden worden zelfdragende profielen geplaatst in natuurkleur aluminium. Hiertussen worden 4-wandige polycarbonaat platen geplaatst in licht gebogen vorm, opaal.

### **rookluiken :**

Elke unit is voorzien van 1 of meerdere motorisch bediende rook- en warmteafvoerluik(en) met lamellen in aluminium en uitgerust met bedieningscentrale incl. noodbatterijen.

De bekabeling van het rookluik tot aan de bedieningspost is inbegrepen. De elektrische aansluiting & aansluiting van de automatische branddetectie zijn ten laste van de koper.

## 1.5. Vloeren in beton

### 1.5.1 Betonvloer :

De draagvloer op volle grond wordt aangebracht op een funderingskoffer in gebroken beton- of mengpuin met daarop een laag van verdicht en fijngeïsoleerd zand. Alvorens het beton te storten, wordt eerst plasticfolie geplaatst. Er is geen thermische vloerisolatie voorzien. Indien de bestemming van de bedrijfsunit wijzigt van louter industrieel gebruik naar kantoor- of woonbestemming, zal de koper zich op zijn kosten in regel dienen te stellen met de regelgeving betreffende energieprestatie en binnenklimaat.

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 3T m<sup>2</sup>. 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 7mm 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 tengevolge van de 'curing compound', alsook het verschijnen van haarscheurtjes bij uitharding zijn inherent aan dit type vloer & kunnen niet worden beschouwd als zichtbare of verborgen gebreken.

## **1.5.2 Tussenvloer in betonnen welfsels :**

Niet inbegrepen : maakt deel uit van afzonderlijk bestek.

## **1.6. Riolering**

### **1.6.1 riolering wegenis**

De riolering wordt uitgevoerd in gladde volwandige PP of PVC buizen – reeks SN 8 en omhuld met zand en/of zandcement en aangevuld met zand. Inbegrepen is het aanbrengen van de verschillende inspectieputten waaronder doorloopinspectieputten, begininspectieputten, hoekinspectieputten, aansluitingsinspectieputten en vervalinspectieputten. Deze putten worden voorzien van de nodige bovenbouw en afgewerkt met een deksel klasse D400.

### **1.6.2 infiltratiebekken wegenis**

Rondom het gebouw wordt onder de rijweg een ondergronds lijnfiltratiebekken geplaatst, opgebouwd uit aan elkaar geschakelde kunststofkragen, omhuld met een geotextiel. Deze buffer ontvangt al het water afkomstig van dak en wegenis en laat dit infiltreren in de ondergrond.

### **1.6.3 hemelwaterputten**

Per unit of per 2 units wordt een hemelwaterput voorzien waarvan het water kan worden herbruikt. Deze putten worden voorzien van een betonnen afdekplaat en deksel D400. Vanuit deze hemelwaterput wordt een kunststof pers- of aanzuigleiding voorzien tot in de respectievelijke unit(s), evenals een flexibele wachtbuis om later plaatsing van elektrische voeding door de koper toe te laten. De hemelwaterrecuperatiepomp zelf is ten laste van de koper.

### **1.6.4 septische putten**

Per unit of per 2 units wordt een septische put voorzien, inclusief betonnen afdekplaat en deksel klasse D400 volgens plan, incl. aansluiting op de binnenriolering & aansluiting op het gemeenschappelijk rioleringsstelsel. De eindverluchting (doortrekken van de faecaliewaterafvoerleiding tot bovendaks, incl. dakdoorvoer) is te voorzien door de koper.

### **1.6.5 pompputten en aansluitingen**

Indien dit nodig zou blijken in functie van de beschikbare hoogte en benodigde verval worden op de gemeenschappelijke rioleringsafvoerleidingen waar nodig geprefabriceerde pompputten, incl. pompinstallaties voorzien om een goede afwatering te faciliteren. Deze pompen zullen worden gevoed vanuit de gemeenschappelijke teller.

Aansluiting op het openbaar stelsel is inbegrepen.

## **1.7 Buitenverhardingen en omgevingswerken**

Betreft verhardingen aan te leggen tussen de aan te leggen ontsluitingsweg & het gebouw. Alle verhardingen worden aangelegd volgens de voorschriften van het Standaardbestek 250 voor de Wegenbouw (versie 2.0) van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

### **1.7.1 rijweg in asfalt :**

De rijweg wordt aangelegd in 2-laags asfalt.

Goten, boordstenen worden uitgevoerd in beton, hetzij met een glijbekisting, hetzij met geprefabriceerde betonnen elementen, geplaatst op een fundering van mager beton.

### **1.7.2 parkeervakken & opritten in klinkers :**

De zone tussen het gebouw en de rijweg wordt volledig aangelegd in betonstraatstenen 22/11/8 met vellingkant : kleur grijs, in elleboogverband.

De parkeervakken tegen het gebouw worden aangelegd in betonstraatstenen 22/11/8 met vellingkant : kleur zwart.

### **1.7.3 parkeerstrook in grassdals :**

Niet van toepassing.

### **1.7.4 groenaanleg :**

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

### **1.7.5 omheining :**

Er is geen omheining voorzien. Waar mogelijk wordt de bestaande omheining bewaard.

### **1.7.6 brievenbussen :**

Nabij de toegang tot het terrein wordt een informatiebord en een groepering van voldoende ruimte brievenbussen voorzien.

### **1.7.7 signalisatie :**

Om de uniformiteit & leesbaarheid te bewaren wordt door de verkoper een huisnummer voorzien nabij de toegang tot iedere unit.

## 2 ENERGIE- & NUTSVOORZIENINGEN

### 2.1 INLEIDING

De studie met betrekking tot de nutsleidingen (elektriciteit, water, gas, telenet, belgacom) wordt door de respectievelijke nutsmaatschappijen uitgevoerd. De bouwheer dient zich te schikken naar de geldende normen opgelegd door de nutsmaatschappij. Dit impliceert onder meer de oprichting van een hoogspanningscabine en het gebruik van gemeenschappelijke meterlokalen. De verkoper/bouwheer gaat m.b.t. de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefonie en kabel) een inspanningsverbintenis aan. Hij zal hiervoor de nodige coördinatietaken vervullen voor het realiseren van de nutsvoorzieningen, maar kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor de niet of de niet-tijdige uitvoering van deze nutsvoorzieningen die de respectievelijke nutsmaatschappijen zelf uitvoeren.

De verkoper/bouwheer 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.

### 2.2 UITRUSTING - VOORBEBABELING

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

- water : HDPE 63 H2O PN10
- gas : HDPE 63 gas PN 6
- electriciteit : EXVB 4 x 25 mm<sup>2</sup>
- coax : Telenet – INTERKABEL PE11 of PE14 (ifv afstand tot meterlokaal)
- telecom : Belgacom – Smarttube (2p-PJ + subduct 1x10/6)

### 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) is ten laste van de koper. De keuze van leveranciers is vrij voor de koper.

Standaard worden volgende aansluitingen in de basis voorzien :

- water : standaard huisaansluiting DN 32
- gas : standaard G6
- electriciteit : standaard 40A / 3-fazig (400V)
- telefonie : standaard 2 paar
- kabel : standaard coax

Maximaal kunnen volgende aansluitingen worden aangevraagd, voor zover de beschikbare capaciteit op het openbaar distributienet dit toelaat :

- water : max. aansluiting per unit DN 63
- gas : max. aansluiting per unit type G6 (100 kW)
- electriciteit : max. aansluiting per unit is 63A of 56kVA

In geval van zwaardere aansluiting, dient de koper zich voorafgaandelijk te informeren of er voldoende vermogen door de diverse maatschappijen kan geleverd worden.

Alle kosten voor de nutsleidingen, zowel de kosten van eventuele netuitbreiding als de kosten van de individuele aansluitingen, zijn ten laste van de koper. In het kader van bovenstaande aansluitingskosten zal, buiten de koopsom, een provisie van **10.000 € 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.

Inwerkingstelling huisaansluitingen:

De verkoper/bouwheer neemt geen verantwoordelijkheid voor de laattijdige inwerkingstelling door de koper van de huisaansluitingen. De koper verplicht zich, bij de ingebruikneming van zijn unit, op eigen kosten volgende verplichte werken onmiddellijk uit te voeren:

- voorziening en aansluiting van elektrische voeding voor werking rookkoepels, zoals verder beschreven in art 3.5
- aansluiting van water voor de brandhaspels, zoals verder beschreven in art.3.6
- uitvoering van branddetectie-systeem, zoals verder beschreven in art. 3.4

In het kader van bovenstaande aansluitingskosten zal, buiten de koopsom, een borgsom van **2.500 € excl. BTW** per unit door de verkoper/bouwheer aan de koper aangerekend worden, betaalbaar bij het verlijden van de notariële akte.

Deze borgsom wordt onmiddellijk vrijgegeven, na voorlegging bewijs dat deze aansluitingen effectief werden gerealiseerd en conform werken.



## **3 TECHNISCHE INSTALLATIES**

### **3.1 lokaal 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)
- brandcentrale

### **3.2 buitenverlichting**

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

### **3.3 pompen**

Mocht bij uitvoering van de werken blijken dat het noodzakelijk is pompputten te plaatsen om het afvalwater 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 wordt opgericht volgens de geldende normen inzake brandveiligheid. Daartoe wordt voorzien in een centraal, geadresseerd branddetectiesysteem met automatische doormeldeoing naar de hulpdiensten.

Het verdeelbord en de centrale worden ondergebracht in het lokaal gemeenschap. De brandcentrale is uitgerust met noodstroombatterijen om de goede werking bij stroomuitval te garanderen. Vanuit deze brandcentrale zal een lus worden gelegd met een aftakdoos in elke unit, waarop iedere koper zijn/haar eigen centrale dient aan te sluiten.

Iedere koper is verplicht zijn/haar eigen unit - conform de geldende regelgeving in in overeenstemming met de inrichting & activiteit in de respectievelijke unit - uit te rusten met een automatisch branddetectiesysteem, met volgende verplichtingen :

- het systeem dient compatibel te zijn met het voorziene centraal systeem
- aan te sluiten op de aftakdoos voor doormelding naar het centraal systeem
- aan te sluiten op de sturing van de RWA-rookluiken in de respectievelijke unit
- te voorzien van elektrische voeding

### **3.5 rook- en warmteafvoer**

Elke unit is uitgerust met 1 of meerdere RWA-koepels (RWA = Rook en Warmte Afvoer).

De koper is verplicht deze van elektrische voeding te voorzien en correct aan te sluiten (zie ook 12.4 : branddetectie)

### **3.6 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 ten allen tijde elk punt van de unit door de haspel moet kunnen bereikt worden. De levering van de haspel gebeurt door de verkoper, de plaatsing & aansluiting gebeurt door en ten laste van de koper.

## **4 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **4.1 wijzigingen en afwijkingen**

Het is de verkoper/bouwheer 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 ter goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. Bepaalde 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. Ook de 3d's en andere visualisaties zijn louter indicatief.

### **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 “verkoopsplannen”) 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, wijziging wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer, verkoper/bouwheer en/of architect hierover zijn akkoord geeft. De verkoper/bouwheer heeft dan voor het uitwerken van deze wijzigingen recht op een vergoeding van 15% bovenop de kostprijs van de wijziging.

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 deze 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 bouwheer/verkoper of zonder zijn toelating, geldt als aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

#### **4.4 postinterventiedossier (PID)**

Bij oplevering van de gemene delen wordt een tussentijds postinterventiedossier - van het casco gebouw in haar geheel - aan de gemeenschap van eigenaars/beheerder/syndicus 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 het tussentijds postinterventiedossier dat bij de oplevering aan de gemeenschap van eigenaars zal overhandigd worden. Dit tussentijds postinterventiedossier wordt bij de oplevering overhandigd aan de koper en wordt door de verkoper, kopers/beheerders en veiligheidscoördinator mee ondertekend.

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-buitplannen, 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). Dit houdt in dat de verkoper bij de aanvang van de werken de startverklaring indient, en dat er bij de oplevering een tussentijds verslag wordt opgemaakt dat dient als basis voor de uiteindelijke EPB-aangifte. Het luik ventilatie wordt niet mee berekend aangezien de verkoper op het moment van de oplevering niet de juiste bestemming en indeling van het pand zal kennen, aangezien het hier gaat om een casco-verkoop. Het tussentijds verslag wordt bij de oplevering overhandigd aan de koper en voldoet aan volgende eisen:

- het wordt opgemaakt door de verslaggever van de verkoper-bouwheer.
- het wordt ondertekend door de verslaggever, de verkoper-bouwheer en de koper.
- het verslag bevat een opsomming van alle uitgevoerde maatregelen om de EPB-eisen te behalen en vermeldt wie met de uitvoering belast is en hiervoor verantwoordelijk is.

De koper zal na de oplevering zelf een EPB-verslaggever moeten aanstellen, en deze zal op basis van het tussentijds verslag de ventilatie berekenen in functie van de uiteindelijke indeling en bestemming van het gebouw. Eveneens zal hij de uiteindelijke EPB-aangifte en certificering moeten verzorgen.

#### **4.6 garantie**

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

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

Indien proeven op vraag van architect en/of bouwheer op onze producten moeten uitgevoerd worden, zijn de kosten ten laste van de klant. 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 bouwheer/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.

#### **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 voorlopige en de definitieve oplevering, zowel van de aangekochte privatieve elementen als van de gemeenschappelijke delen die er bij 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 voorlopige oplevering. Indien de koper, zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verkoper/bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De verkoper/bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie t.o.v. de koper(s) voor wat betreft zijn werk.

Na oplevering dient de koper de verkoper/bouwheer 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/bouwheer heeft het recht deze opmerkingen samen met andere units uit te voeren. De aannemer mag, voor zover de verkoper/bouwheer 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 "werfbetreding") zolang de totale koopsom, vermeerderd met alle bijkomende kosten (bv. nutsleidingen, wijzigingen, meerwerken, ...) niet betaald is 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 niet werd ondertekend door de koper.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige 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 privaat 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/bouwheer voor om het even welke onvolmaaktheid.

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

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper

De Koper

ONTWERP