



Bedrijvenpark "Ter Biest"

Sint-Truiden

Commerciële brochure - September 2024

LCV
REAL ESTATE

INHOUDSTAFEL

1. ALGEMEEN _____	3
1.1 Inleiding _____	3
1.2 Ligging _____	4
1.3 Inplantingsplan 'Gelijkvloers' _____	5
1.4 Grondplan bedrijvenunits 'Gelijkvloers' _____	6
1.5 Grondplan mezzanines en conciërgerie '1 ^{de} verdieping' _____	7
1.6 Technische gegevens _____	8
1.7 Ontwerp _____	9
1.8 Oppervlaktes en prijzen _____	11
1.9 Algemene bepalingen _____	13

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Het nieuwe bedrijvent centrum Ter Biest is gelegen te Sint-Truiden, Limburg.

Het project bestaat uit 27 KMO-units gaande van 191 m² tot 536 m².

De units zijn opgebouwd uit een kwalitatief afgewerkte bedrijfsruimte zonder tussenkolommen geschikt voor productie of stockage, eventueel met bijhorende, afgescheiden handels- of bureauruimte. De units grenzend aan de kantoren zijn voorzien van een mezzanine met oppervlakte tussen de 173m² en 199m².

Deze units zijn bestemd voor bedrijven met uiteenlopende activiteiten. Activiteiten als groothandel, opslag, productie en distributie zijn toegelaten. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder/koper om in regel te zijn met een eventuele milieuvergunning.

Naast de 27 KMO-units zijn er bijhorende kantoorruimtes voorzien. We bieden oppervlaktes van kantoorruimtes aan vanaf 178m² tot +- 204m². De kantoorruimtes zijn samenvoegbaar. Op het bedrijvenpark is ook een conciërgewoning aanwezig van 133m², met terras.

De bedrijvenunits, kantoorruimtes en conciërge woning worden casco verhuurd of verkocht, volgens de plannen en tekeningen van architectenbureau Tecro & Krea te Mechelen en de technische specificaties in deze brochure. Binnenafwerking is bespreekbaar. Een voorstel op maat kan worden uitgewerkt.

1.2 Ligging

Bedrijvenpark 'Ter Biest' is gelegen te Sint-Truiden.
Er is geen BPA, noch RUP van toepassing op het terrein.

Geografische situatie:

- Hasselt 20 km
- Luik 38 km
- Maastricht 44 km
- Leuven 50 km

Openbaar vervoer:

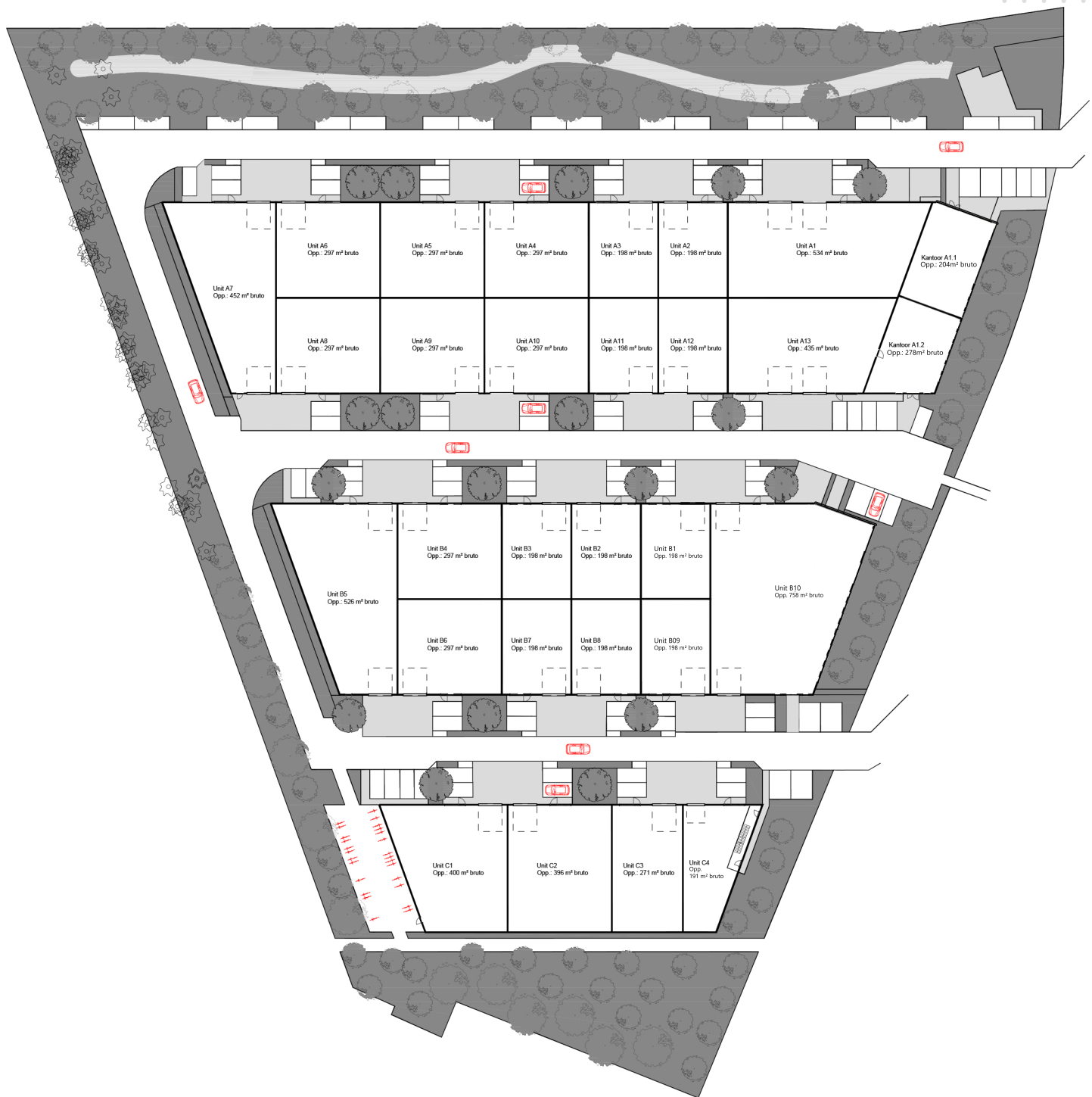
- Bus: Halte Hotelschool 29m
- Trein: Station Sint-Truiden 3.1 km
- Vliegveld: Limburg Regional Airport 4.7 km

Belangrijke wegen:

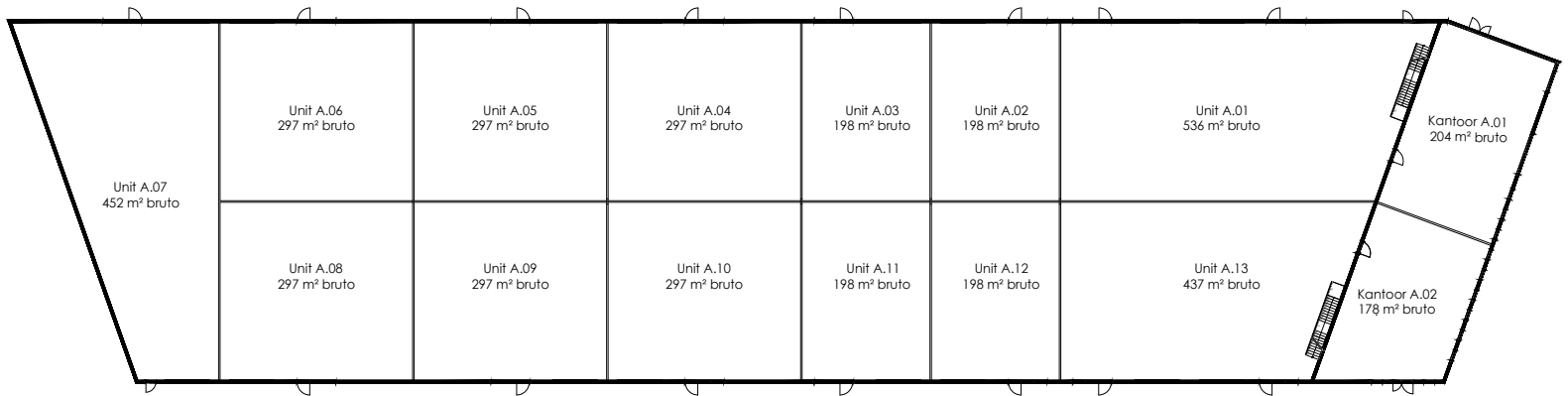
- N80
- N79
- N3



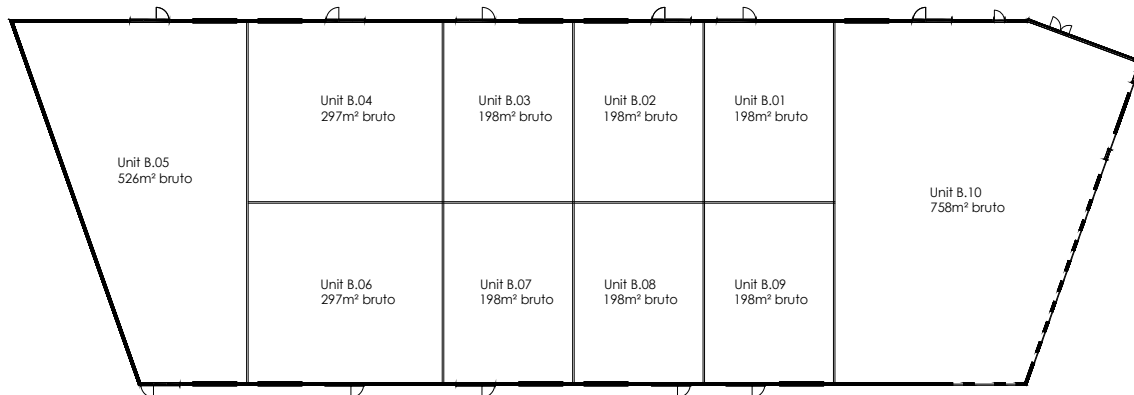
1.3 Inplantingsplan 'Gelijkvloers'



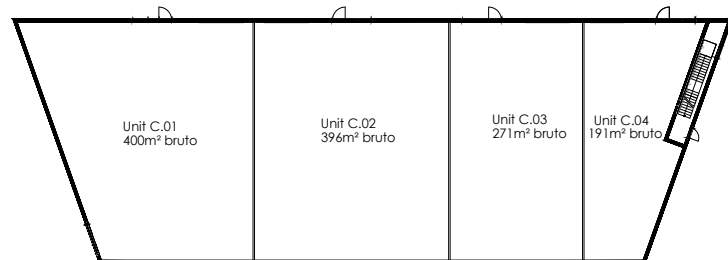
1.4 Grondplan bedrijvenunits 'Gelijkvloers'



BLOK A - PLAN GELIJKVLOERS



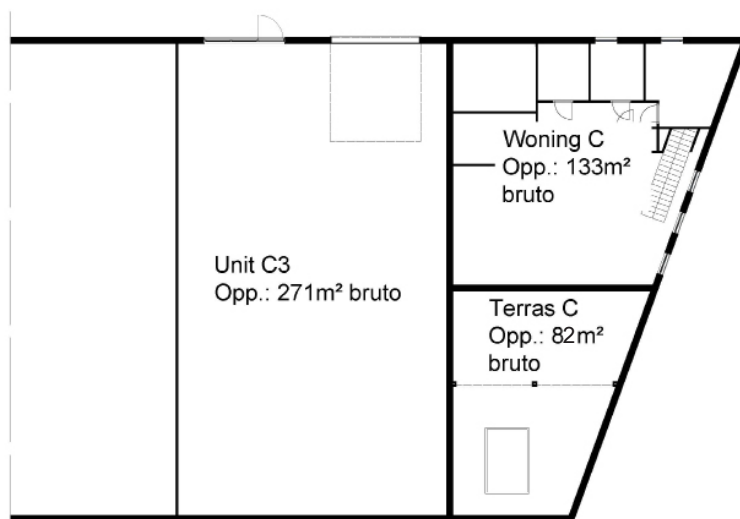
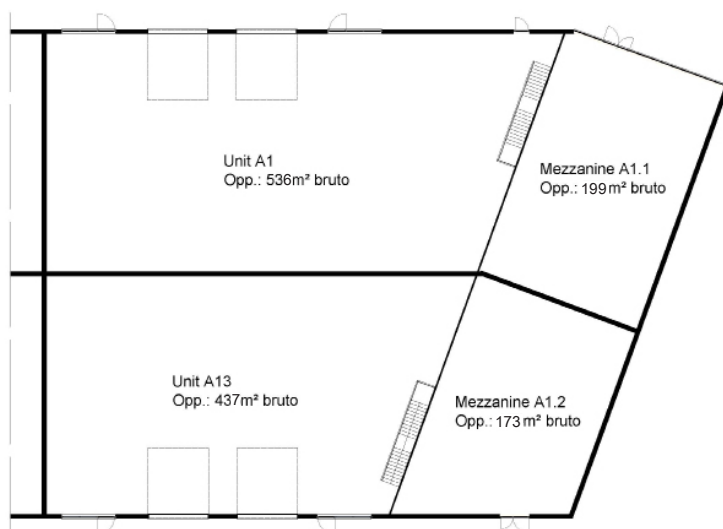
BLOK B - PLAN GELIJKVLOERS



BLOK C - PLAN GELIJKVLOERS

1.5 Grondplan mezzanines en conciërgerie

'1^{ste} verdieping'



1.6 Technische gegevens

Specificaties KMO-units

- Minimaal 6m vrije hoogte onder de liggers
- Geen tussenkolommen
- Rookluiken conform eigen studie, bouwaanvraagplannen louter ter informatieve titel
- Sectionaalpoort 4.00 m x 4.50 m
- Glazen inkomgedeelte met enkele glazen draaideur
- Bijhorende parkeerplaatsen
- Draagkracht vloer: 3000 kg/m²
- Geïsoleerde betonwanden voor thermisch/akoestisch comfort, bleke uitvoering
- Wit gelakte staalplaat
- Scheidingswanden tussen units in prefab beton 14 cm of gelijkwaardig
- Vergund en ingericht als brandklasse C

Specificaties kantoor

- Modern ontwerp en realisatie
- Grote glaspartij in alle gevels in Aluminium
- Geïsoleerde betonwanden voor thermisch/akoestisch comfort
- Hoogwaardige afwerking met houten gevelbekleding
- Bijhorende parkeerplaatsen
- Eventuele binnenafwerking in samenspraak met ontwikkelaar

Apart vergunde totems

1.7 Ontwerp

Er werd geopteerd om een eenduidige hedendaagse architectuur na te streven. De bedrijvenunits zijn opgebouwd uit een hoogwaardige betonnen draagstructuur en moderne geïsoleerde buitenwanden in betonpanelen of metalen sandwichpanelen. Bij ontwerp werd veel aandacht besteed aan de gevels. Er wordt gewerkt met gladde betonnen panelen. Dit geeft een natuurlijke, hoogwaardige look aan het bedrijvenpark. De betonnen gevels worden in speelse vlakken afgewerkt met een duurzame houten bekleding waardoor het park een tijdloze, warme uitstraling krijgt. Het kantoorgedeelte is voorzien van grote glaspartijen, dit om voldoende lichtinval en zichtbaarheid te hebben in de bureaus.

EPB-conformiteit

De constructie van het kantoorgedeelte zoals weergegeven in de plannen en de beschrijving, voldoet aan de vigerende EPB-normen van kracht op datum van de bouwaanvraag (2021). De KMO-units worden EPB conform of equivalent aangevraagd voor opslagactiviteiten. Hiertoe wordt de unit uitgerust met een ventilatiesysteem A zijnde natuurlijke toevoer door middel van een rooster boven het schrijnwerk en natuurlijke afvoer via een dakdoorvoer. Indien de koper/huurder de KMO-unit bijkomende activiteiten wil uitvoeren, kan hiervoor een gedetailleerde haalbaarheidsstudie worden opgemaakt met bijhorende prijsraming. Hierin wordt nagegaan welke maatregelen en uitrustingen nodig zijn, conform de vigerende EPB- vereisten, in functie van de aard van het gebruik van de unit en de verschillende ruimtes binnenin.



1.8 Oppervlaktes en prijzen

Het bedrijvenpark beschikt over 27 units. De huur-/kooprijzen per unit worden bepaald in onderling overleg met de verhuurder/verkoper, afhankelijk van de keuze van unit en graad van afwerking gevraagd door de huurder/koper. Onderstaande prijzen zijn gebaseerd op casco units zonder afgescheiden ruimte. Indien een aparte ruimte voor kantoor, showroom of ontvangstruimte gewenst is, kan een voorstel op maat worden bekomen na onderling overleg. Huur van de KMO-units is tevens mogelijk, huurprijzen te bekomen op aanvraag.

Andere kosten (niet limitatief) die niet zijn voorzien in onderstaande prijzen: onderhoudskosten park via VME (Vereniging Mede Eigenaars), notariskosten en 21% BTW op aandeel grond en constructie.

De prijzenlijst, te vinden op pagina 12, bevat prijzen exclusief onderstaande

Verplichte supplementen;

▪ Parking:	€ 5.000/plaats
▪ Basisakte en opmetingskosten:	€ 2.000
▪ Water & elektriciteit (incl verlichting):	€ 3.800
▪ Brandtechnische voorziening:	€ 3.000
▪ Verlichtingsrooster en dakdoorvoer	€ 3.500 per unit
▪ Rookluiken (brandklasse C)	€ 7.125 per RWA

Optionele supplementen;

▪ Laadpaal met 2 laadpunten:	€7.925/laadpaal
------------------------------	-----------------

De prijzenlijst, te vinden op pagina 12, bevat prijzen inclusief onderstaande supplementen;

- EPB uitrusting (conform opslag)
- Verlichting binnen en buiten unit
- Binnenafwerking raam in aluminium

BEDRIJVENPARK TER BIEST

Blok A

KMO UNITS	OPP M ²	PRIJS €	KMO UNITS	OPP M ²	PRIJS €
U A.01	536	Verkocht	U A.08	297	Verkocht
M A.1.1*	199	Verkocht	U A.09	297	386.100
U A.02	198	Verkocht	U A.10	297	386.100
U A.03	198	Verkocht	U A.11	198	Verkocht
U A.04	297	386.100	U A.12	198	Verhuurd
U A.05	297	386.100	U A.13	437	511.290
U A.06	297	Verkocht	M A.1.2*	173	83.040
U A.07	452	Verhuurd			

Blok B

KMO UNITS	OPP M ²	PRIJS €	KMO UNITS	OPP M ²	PRIJS €
U B.01	198	267.300	U B.06	297	Verkocht
U B.02	198	Verkocht	U B.07	198	Verkocht
U B.03	198	Verkocht	U B.08	198	Verhuurd
U B.04	297	Verkocht	U B.09	198	Verhuurd
U B.05	526	Verkocht	U B.10	758	886.860

Blok C

KMO UNITS	OPP M ²	PRIJS €	KMO UNITS	OPP M ²	PRIJS €
U C.01	400	Verkocht	U C.03	271	Verkocht
U C.02	396	Verkocht	U C.04	214	288.900

Kantoren

BLOK A	OPP M ²	PRIJS €
K A0.1	204	Verkocht
K A0.2	178	320.400

Conciërge woning

CONCIËRGE WONING	OPP M ²	PRIJS €
Woning C	133	252.700
Terras	82	49.200

* DEZE MEZZANINE HOORT BIJ BOVENSTAANDE UNIT
* BORSTWERING TE VOORZIEN DOOR KOPER/HURDER

1.9 Algemene bepalingen

1. Het voorwerp

Deze algemene bepalingen onderschrijven de verkoop van een kwalitatief afgewerkt bedrijvenpark bestaande uit KMO-units/kantoren/Conciërgerie in Sint-Truiden. Dit document dient enkel als indicatieve beschrijving van de voorziene werken en betreffende units. Ook de plannen bijgevoegd aan de verkoop- en/of huurovereenkomst zijn louter indicatief.

2. Algemeen

De verkoop- en/of huurovereenkomst, het commerciële lastenboek en de commerciële plannen vullen elkaar aan en gelden in deze volgorde, in geval van tegenstrijdigheden. Werken die niet expliciet vermeld staan, zijn niet in de aankoop- of huursom inbegrepen en kan de koper/huurder aldus geen aanspraak op maken.

De commerciële plannen die aan de koper/huurder worden overhandigd, werden te goeder trouw opgemaakt, maar zijn louter indicatief en dienen als voorbeeld. Afwijkingen tussen de plannen en beschrijvingen versus uitvoering zijn steeds mogelijk en dienen als aanvaardbaar te worden beschouwd, zonder dat deze afwijkingen een grond kunnen vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper of huurder. Hetzelfde geldt voor aanpassingen noodzakelijk voor constructieve of praktische redenen doorheen het hele traject van uitvoering.

De koper/huurder heeft niet het recht om de werf te betreden zonder voorafgaandelijke toestemming van de verkoper/verhuurder. Hij is te allen tijde verantwoordelijk voor ongevallen en/of andere incidenten tijdens het bezoek en zal zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding voor geleden schade, noch vanwege de verkoper, de aannemer of de architect.

3. Wijzigingen

3.1 Wijzigingen door de verkoper

Het is de verkoper/verhuurder te allen tijde toegestaan om wijzigingen aan te brengen omwille van constructieve, praktische of technische redenen die nuttig of noodzakelijk geacht worden. Zowel de kwaliteit als esthetiek worden hierbij steeds gevrijwaard. Deze aangebrachte wijzigingen kunnen geen grond vormen tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper of huurder.

3.2 Wijzigingen door de koper

De koper/huurder mag, op basis van de individuele wensen/noden, aanpassingen aan de verkoper vragen ten opzichte van de voorziene basisuitvoering. Alle directe en indirecte kosten die deze wijzigingen met zich meebrengen, vallen ten laste van de koper/huurder.

Indien koper/huurder en verkoper/verhuurder niet tot een akkoord komen m.b.t. de gevraagde aanpassingen zal de unit volgens de standaard worden afgewerkt en kan de koper/huurder de gewenste wijzigingen laten uitvoeren door een derde partij, ten vroegste na de voorlopige oplevering en na de betaling van de volledige verkoopprijs/eerste maand huur en de huurwaarborg.

Indien er voor de door de koper/huurder gevraagde wijziging(en) een nieuwe bouwaanvraag noodzakelijk is, zal de koper een onderlinge overeenkomst met de architect sluiten, waarbij het ereloon van de architect en alle andere mogelijke kosten hierbij volledig ter zijne laste vallen. Hij blijft te allen tijde aansprakelijk voor de door hem aangevraagde bouwvergunning, dewelke geen vertraging mag brengen t.o.v. de aangevraagde bouwvergunning van de verkoper/verhuurder.

3.3 Specificaties bij wijzigingen

- De verkoper heeft te allen tijde het recht om de door de koper/huurder gevraagde wijzigingen te weigeren tot aan de voorlopige oplevering, zonder zich te moeten verantwoorden over de grond van de weigering.
- De koper/huurder is verplicht om de gewenste wijzigingen schriftelijk mee te delen aan zowel de verkoper als de architect. Bij werken zonder medeweten en/of goedkeuring van de verkoper of architect, heeft de verkoper het recht om de werken onmiddellijk stop te zetten. Alle (directe en indirecte) kosten hierdoor zijn ten laste van de koper/huurder. Hij kan geen enkele schadevergoeding, van welke aard ook, m.b.t. de stopzetting vorderen.
- De gevraagde wijzigingen mogen nooit de algemene planning beïnvloeden.
- De door de koper/huurder gevraagde wijzigingen kunnen wel een invloed hebben op de oplevertermijn van de betrokken unit en/of kantoorruimte en kan hierdoor nooit aanspraak maken op een verdragingsboete ten laste van de verkoper en zijn (onder-)aannemers.
- De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, gelden als aanvaarding door de koper van de betrokken privatieve delen. Deze voorlopige aanvaarding belet niet dat de verkoper zich het recht voorbehoudt om een vergoeding, voor zowel directe als indirecte, schade te eisen.
- Bij toegestane wijzigingen treedt de koper/huurder op als bouwheer en is hij als dusdanig verantwoordelijk voor het naleven van alle normen en regelgeving zoals onder meer:
 1. Alle geldende stedenbouwkundige- en brandweervoorschriften
 2. De regelgeving inzake veiligheid en hygiëne, waarbij het aanstellen van een veiligheidscoördinator al dan niet verplicht is
 3. De heersende normering m.b.t. thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB-normeringen

4. Uitrusting

De loodsen zijn bestemd als opslagruimte, waarin geen technische uitrustingen en/of installaties voorzien zijn, ook al wordt dit opgelegd door derde partijen zoals o.a. overheden of de brandweer. De koper/huurder is te allen tijde als 1e en enige verantwoordelijk om zich te schikken naar de heersende normen en eisen van overheden, de brandweer,... in functie van zijn activiteit.

5. Brandvoorzieningen en -maatregelen

Voor de koper/huurder start met inrichting dient hij een document op te stellen waarop duidelijk de oplijsting van het gestockeerde materiaal en een omschrijving van de werkzaamheden omschreven wordt. Dit document dient hij aan de lokale brandweer te overhandigen, die op basis van dit stuk zal bepalen welke bijkomende maatregelen eventueel dienen genomen te worden m.b.t. de brandvoorziening van het betrokken privaatief.

De koper/huurder is gehouden om, indien zo in de bouwvergunning bepaald, voorafgaand aan de indienstname van zijn/haar unit de brandweer uit te nodigen ter controle en goedkeuring van alle brandpreventiemaatregelen. De brandpreventiemaatregelen door de verkoper voorzien, beperken zich tot de RWA's, vluchtdeuren in de gevels en brandwanden. Alle overige maatregelen (zoals een branddetectie-installatie, actieve brandbeveiligingsinstallatie, brandblusapparaten en/of brandhaspels, noodverlichting, ...) zijn integraal en te allen tijde ten laste van de koper of huurder.

Tevens dient de koper/huurder zich desgevallend zelf in regel te stellen inzake eventuele bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB. Alle meerkosten die zijn ontstaan door bovengenoemde vereiste aanpassingen, zijn te allen tijde ten laste van de koper/huurder.


6. Voorlopige en definitieve oplevering

Het is de koper/huurder ten strengste verboden om andere aannemers en/of derden op de werf toe te laten en aldaar werken uit te (laten) voeren, voor dat de werken die deel uitmaken van de verkoop- of huurovereenkomst tussen koper en verkoper/huurder en verhuurder voorlopig aanvaard werden.


Wanneer de werken in een bepaald privaat klaar zijn, kan er worden overgegaan tot voorlopige oplevering. Hiertoe zal de verkoper d.m.v. een eenvoudig schrijven de koper op de hoogte stellen. De definitieve aanvaarding van een unit kan ten vroegste na 6 maanden gebeuren. De koper dient hiervoor het initiatief te nemen, dit d.m.v. eenvoudig schrijven (gewone brief of e-mail). Indien de koper geen aanvraag tot definitieve aanvaarding naar de verkoper doet, dan wordt dit, na 6 maanden te rekenen vanaf de datum van voorlopige aanvaarding, aanzien als een definitieve aanvaarding.

LCV

REAL ESTATE

 Kouter 3, 9790 Wortegem-Petegem

 info@lcvrealestate.be

 056 28 49 00

