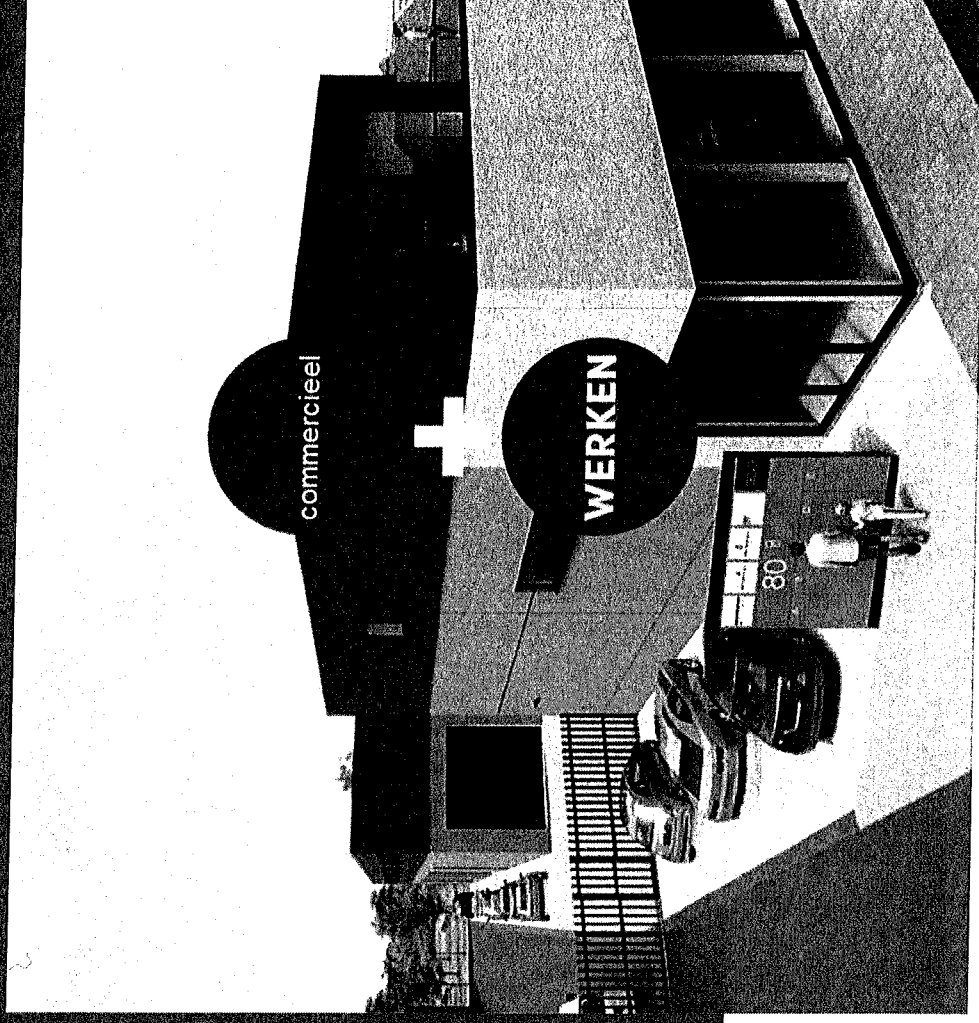


5 KMO units St-Elooiswinkel

Roeselarestraat 82
8880 Ledegem



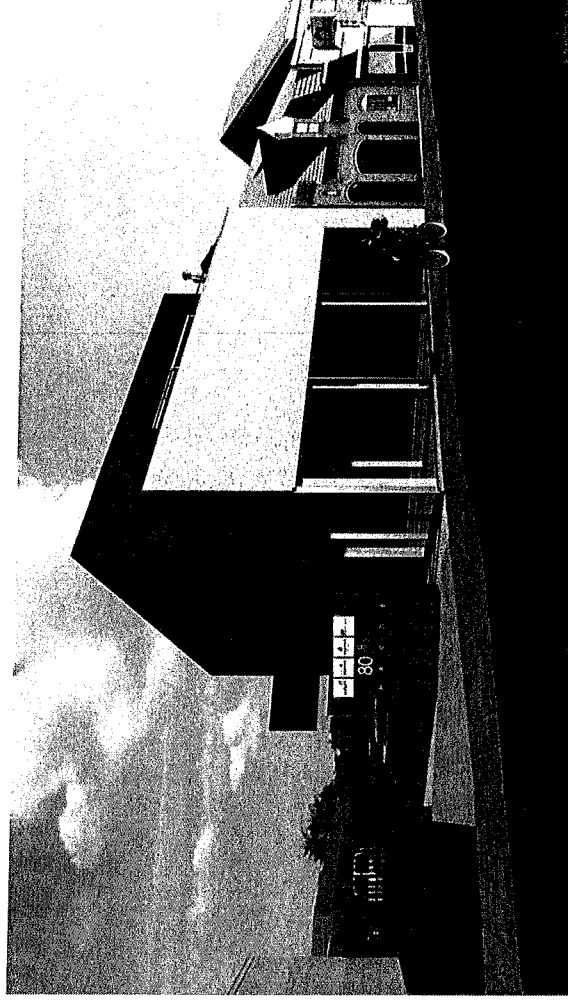
ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Promotor en ontwikkeling

Vox bv - Degroote Birghen
Ieperstraat 204
8970 Poperinge
info@voxweb.be

1.2 Locatie

Roeselarestraat 82
8880 Ledegem



3. ALGEMENE EN VOORAFGAANDE WERKEN

3.1. Algemeen

De bedrijfsgebouwen worden verkocht, als casco niet verwarmde gebouwen, volgens de uitvoeringsplannen, conform deze "Korte technische beschrijving" en de basisakte met bijbehorend reglement van mede-eigendom, die de koper erkent ontvangen te hebben.

De units behoren tot klasse C gebouwen cfr basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen bijlage 6. Dit volgens type oplossing: geen brandweerstand van de structuur, geen sprinklerinstallatie.

De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften, vangt aan bij voorlopige oplevering.

Eventuele aanpassingswerken worden verrekend en worden voor uitvoering voorgelgd ter goedkeuring.

3.2. Diverse aansluitingen:

De definitieve aansluitingskosten op water (met waterteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV distributie, telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting evenals alle voorzieningen voor brandpreventie (signalisatie, leidingen en toestellen) volgens het vigerende plaatselijke reglement.

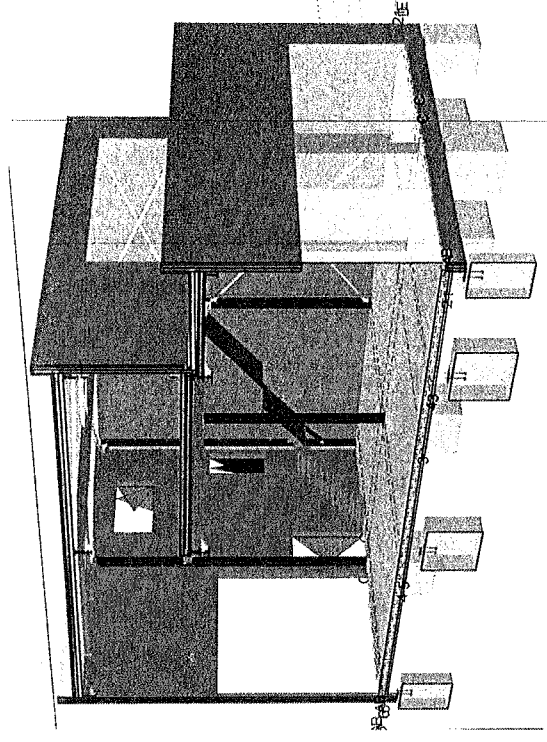
5. STRUCTUUR

De draagstructuur omvat de stalen spanten en kolommen, met inbegrip van alle versterkingen, volgens berekening, alsmede de nodige windverbanden, afstandhouders, kop- en voetplaten, verbindingkokers in het dak, bouten en moeren.

De constructie valt onder de Europese Richtlijn voor bouwproducten NEN-EN-1090. De constructie wordt gestaalstraald klasse SA 2,5 en afgewerkt met een lasprimer en all metal coating.

De draagstructuur wordt gevormd door kolommen en liggers in profielstaal, met een vrije hoogte van 8,10 m in de hallen, waarbij lokale knooppunten lager kunnen zijn door de aanwezigheid van versterkingsstukken. De nodig raam-, poort- en deuren worden voorzien. Het skelet van units 2+3+4+5 is opgebouwd uit een vrij overspannen structuur, zodat 1 functionele ruimte bekomen wordt. Bij Unit 1 komen 2 kolommen in de ruimte om de verdiepingvloer te dragen. Afmetingen en dimensionering van de structuur worden berekend volgens de geldende normen.

De koper mag maximaal een nuttige belasting van 5 kg/m² ophangen aan de draagconstructie (bv. voor het plaatsen van verlichtingsarmaturen, verwarmingselementen, ...). Er werd rekening gehouden met een maximale dakbelasting van 15 kg/m² voor de plaatsing van zonnepanelen of andere technische installaties



Unit 1

7. DAKWERKEN

7.1. Geprofileerde dakplaten

De dakplaten zijn zelfdragende trapeziumvormige platen. Ze zijn wit gelakt in de fabriek. Deze platen worden mechanisch bevestigd aan de draagstructuur van het dak.

Bij unit 1 is het dak voorzien van een bijkomende akoestische isolatie die het geluid door de impact van regenval dempt.

7.2. Thermische isolatie

De wand en dakisolatie wordt uitgevoerd volgens de normering voor industriële gebouwen. Epb conform (attest niet incl)

7.3. Dakbedekking

De dakbedekking zal worden uitgevoerd in een soepel waterdichtingsmembraan roofing.

7.4. RWA- installatie

De gebouwen van klasse C zijn voorzien van een RWA (rook- en warmte afvoersysteem - conform de brandweervoorschriften. Deze RWA zal geïntegreerd worden in de lichtstraat. De centrales met geïntegreerde bediening worden geleverd: plaatsing en elektrische aansluiting is ten laste van de koper.

9. SCHRIJNWERK

9.1. Sectionaalpoort

Iedere loods beschikt over een elektrische sectionaalpoort, afmetingen 4,5mbr x 4,5mh. Bij de commerciële unit 1 zijn de afmetingen van de poort 4mbr x 4,5mh

Deze poorten zijn opgebouwd uit geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen, afgewerkt met polyestercoating of gelijkaardig (aan binnenzijde alu, buitenzijde kleur RAL 7016). De poorten voldoen steeds aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften.

Optioneel kan de sectionaalpoort voorzien worden van een motor, zender + antenne— mits betaling meerprijs. De elektrische aansluiting van de poort is eveneens ten laste van de koper.

9.2. Aluminium schrijnwerk

Het aluminium schrijnwerk, bestaande uit thermisch onderbroken gelakte profielen met gemiddelde Uw-waarde van 1,5 is voorzien van dubbele beglazing met $k = 1.0$. Alle ramen zijn vast (tenzij anders vermeld op plan) .

Onder raamgehele Unit 1 tot op vloerniveau worden dorpels in blauwe hardsteen geplaatst. De ramen op de verdieping zijn voorzien van een alu dorpel.

De ramen zijn aan buitenkant opgespoten; aan de binnenkant is geen afwerking voorzien. De buitendeur wordt voorzien van een kruk.

10. TECHNISCHE INSTALLATIES

- betaalt zelf de privatieve aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen, alsook het plaatsen en openen van de tellers.
- staat zelf in voor de levering en plaatsing van de nodige technische binnen installaties (zoals bvb. Het ALSB) evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het openzetten van de tellers. De promotor is volledig afhankelijk van de regegeving 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 (elektriciteit, water, telefoon) zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen verdeeld worden over de verschillende units.

12. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

12.1.

PRINCIPE

De units worden verkocht, als casco niet verwarmde gebouwen, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het commercieel lastenboek 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:

- Plannen hechten aan de statuten en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële statuten met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

12.2.

PLANNEN

Alle op de tekeningen of in technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties van de kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur van de staalbouwconstructeur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen 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, elektriciteit, enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst 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 schadeboosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

12. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

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 het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de promotor, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken particuliere 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 terzake zoals onder meer:

Het naleven van alle geldende stedenbouwkundige- en brandweervoorschriften Het naleven van de regelgeving inzake veiligheid en hygiëne waarbij de aanstelling van een veiligheidscoördinator verplicht kan zijn.

12.4. REGELGEVING & VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

De verkoper zal een veiligheidscoördinator aanstellen. De gebouwen zullen voldoen aan de geldende regelgeving voor niet-verwarmde industriële gebouwen voor wat betreft de thermische isolatie. De eisen op vlak van binnenklimaat, meer bepaald de minimale ventilatievoorzieningen, zijn voor rekening van de koper.

12. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

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 dat 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 voorzichtbare 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 (per e-mail of per post). 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

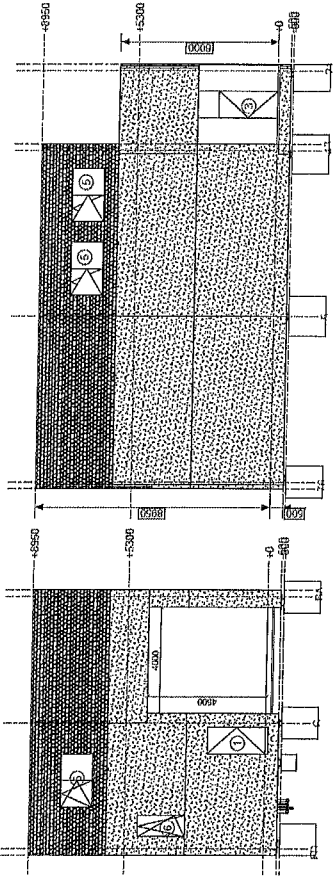
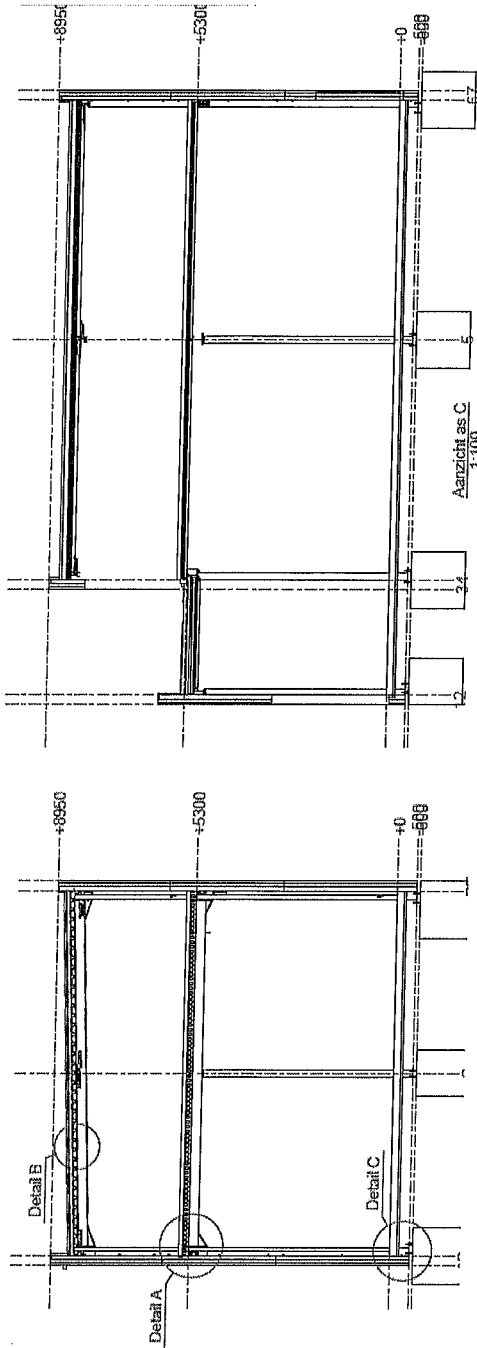
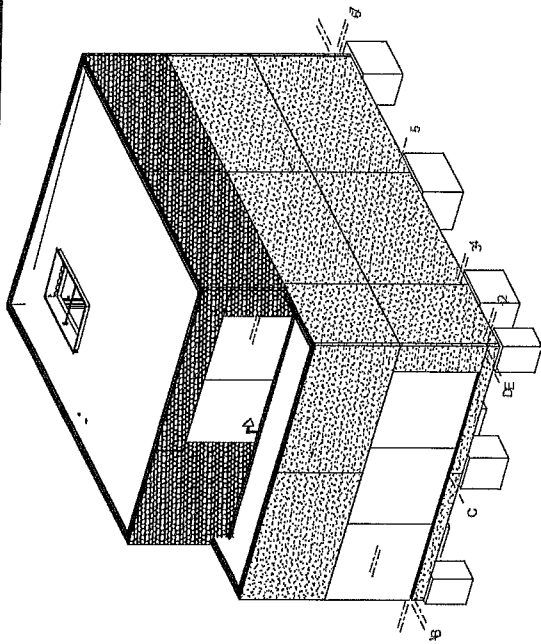
De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk gesteld worden.

12.7. WEDERZIJDE VERBINTENIS VAN PARTIJEN

De bouw-promotor is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art 1581 en vsv. Van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de statuten anderdeels.

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

14. UNIT 1 DETAIL



15. PRIJSZETTING

PRIJSZETTING KMO-units Ledegem
vermelde prijzen excl btw en kosten

	BEDRIJFSUNIT	OPP UNIT	GRONDOPP	PRIJS
U1	160m ² + verdiep + commerciële showroom	lot 1: 276m ²		392.351 €
U2	168,75m ² bruto	lot 2: 475m ²		249.945€
U3	168,75m ² bruto	lot 3: 281m ²		239.036€
U4	168,75m ² bruto	lot 4: 281m ²		239.036€
U5	168,75m ² bruto	lot 4: 487m ²		251.968€

Niet inbegrepen in de prijs maar rechtstreekse doorfacturatie: Aanleg en aansluiting nutsvoorzieningen, kosten RWA+DWA & technische ruimte.

*alle info in dit bundel is vertrouwelijk en niet bindend. Foto's en tekeningen enkel ter illustratie.