

## 1 PROJECTOMSCHRIJVING

### 1.1 Projectinformatie

In het nieuwe bedrijfskwartier in Zevenhuizen ontwikkelt Mahler Vastgoed Ontwikkeling en realiseert aannemer SOED 26 bedrijfsunits en 32 garage-units onder de naam U-NIT. Ten zuidoosten van het bedrijventerrein van Zevenhuizen wordt een hoogwaardig bedrijvencomplex ontwikkeld.

Eigendomsuitgifte van de units in kadastrale percelen.

### 1.2 Locatie en bereikbaarheid

De locatie waar de bedrijfsunits worden gerealiseerd, wordt begrensd door het huidige bedrijventerrein Nijverheidscentrum en de Koning Willem-Alexanderlaan. De locatie is vanaf de snelwegen A12 en A20 via de N219 gemakkelijk te bereiken.

### 1.3 Parkeerplekken

Voor elke bedrijfsunit is er rekening gehouden met 2 parkeervakken op eigen terrein.

### 1.4 Bestemmingsplan

De bedrijfsunits zijn vergund met een functie van lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een functie waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstig gebruik van de bedrijfsunit hiervan afwijkt, kunnen er vanuit wet- en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik mogelijk te maken. De Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemmingen en/of vergunningen.

## 2 AANKOOP BEDRIJFSRUIMTE

### 2.1 Koop-en/aannemingsovereenkomst

De (ver)koop van de bedrijfsunits geschiedt middels een koop- en aannemingsovereenkomst. De Verkoper heeft hiertoe een standaard koop-en/aannemingsovereenkomst opgesteld, voorzien van diverse bijlagen zoals verkooptekening(en), technische omschrijving en een situatietekening.

### 2.2 Waarborgsom of bankgarantie

Conform de koopovereenkomst, dient de Koper binnen vier weken na ondertekenen van de koopovereenkomst, een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de totale koopsom V.O.N. (koop- en aannemingsom inclusief BTW). De koper kan, in plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom, ook een bankgarantie stellen. Eén en ander conform de

koopovereenkomst. De waarborgsom of bankgarantie geldt als zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen van de koper van de bedrijfsunit.

### 2.3 Grondkosten en grondrente

De grondkosten en eventuele grondrente dienen betaald te worden bij het passeren van de leveringsakte van de notaris. De grondrente bedraagt 8% excl. BTW per jaar en wordt gerekend vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst zijn vervuld, tot het moment dat de levering bij de notaris plaatsvindt. Dit betekent dat u, mits u tijdig bij de notaris passeert, geen grondrente hoeft te betalen.

### 2.4 Bouwkosten en –rente

Als koper van een bedrijfsunit betaalt u de aanneemsom in termijnen. De termijnen zijn gekoppeld aan de vordering van de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw. De termijnen verschillen per fase en worden berekend over de aanneemsom. Een en ander zoals in de aanneemovereenkomst vermeld.

### 2.5 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

De bedrijfsruimten worden voorzien van aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen. De kosten voor deze aansluitingen zijn niet in de koop- en aanneemsom opgenomen. U dient hiervoor rekening te houden met een richtprijs van € 1.200,-. Het definitieve bedrag wordt separaat aan de kopers gefactureerd zodra deze kosten door het nutsbedrijf worden gefactureerd, doch niet voordat levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

### 2.6 Datum start/bouw en oplevering

De start/bouw zal gebaseerd worden op:

- De voortgang van de verkoop. Uitgangspunt is dat minimaal 70% van de units verkocht dient te zijn middels een getekende koop- en aanneemovereenkomst.

De oplevering zal plaatsvinden binnen 120 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. De uitvoerend aannemer zal u regelmatig op de hoogte houden van de voortgang van de bouw. Uiterlijk 14 dagen voor oplevering ontvangt u een uitnodiging waarin de datum en tijdstip van de geplande oplevering vermeld staan. Eén en ander volgens het bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomst.

## 3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 3.1 Algemeen

Uw bedrijfsunit maakt onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarin meerdere bedrijfsunits zijn gesitueerd. Het terrein waar de bedrijfsunits zijn gelegen is afgesloten middels een elektrisch bediende poort. Nabij deze poort zal ook uw brievenbus gesitueerd worden.

### 3.2 Onderbouwconstructie

#### 3.2.1 Peil en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie.

#### 3.2.2 Grondwerken

Het grondwerk bestaat uit werkzaamheden die te verrichten zijn voor funderingen, rioleringen en invoerleidingen nutsbedrijven.

#### 3.2.3 Riolering

De riolering bestaat uit een zogenaamd gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld en afgevoerd. De binnen- en buitenriolering wordt samengesteld uit PVC-buizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. Diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften.

In de bestratingen worden de nodige straatkolken geplaatst en aangesloten op de buitenriolering.

#### 3.2.4 Fundering

De funderingsbalken, vloeren en heipalen worden uitgevoerd overeenkomstig de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht.

#### 3.2.5 Betonwerk

De kwaliteit van het beton en de aan te brengen wapening is volgens de opgave van de constructeur. De maximaal toelaatbare vloerbelasting is 2.000 kg/m<sup>2</sup>. voor de begane grond. De tussenvloer heeft een belasting van 500 kg/m<sup>2</sup>. De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van vlinders, vlak afgewerkt. De tussenvloer met zand en cement.

### 3.3 Opbouwconstructie

#### 3.3.1 Dragende constructie

De hoofddraagconstructie is opgebouwd uit stalen kolommen en liggers. De plaats en afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Alle in het werk te maken verbindingen worden gemaakt met verzinkte stalen bouten. De gehele staalconstructie wordt gestraald en

voorzien van een coating in grijs. Eventuele, tijdens de bouw ontstane, beschadigingen worden in het werk door middel van een kwast bijgewerkt. Enige optische kleurverschillen kunnen hierdoor optreden.

#### 3.3.2 Binnenwanden

De unit scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen met een dikte van 150 mm, die niet nader afgewerkt zullen worden. De elementen worden tussen de kolommen en liggers geplaatst. Eventuele kleurverschillen en/of bijgewerkte plekken blijven zichtbaar.

#### 3.3.3 Verdiepingsvloeren (indien van toepassing)

In de units wordt een betonnen kanaalplaatverdiepingsvloer aangebracht, waarvan de dikte wordt bepaald door de constructeur. De verdiepingsvloer heeft een nuttige vloerbelasting van 500 kg/m<sup>2</sup>. Oppervlakte en maatvoering van de vloeren conform verkooptekening.

### 3.4 Gevel

#### 3.4.1 Borstwering

De borstwering van type F bestaat uit prefab wandelementen van beton met aan de buitenzijde een afwerkingslaag. De borstwering van type H is vervaardigd van prefab betonnen elementen met een uitstraling lijkend op metselwerk. Hetzelfde geldt voor de volledige gevel van type H1. De Rc-waarde is 4,5 m<sup>2</sup> K/W.

#### 3.4.2 Gevelbeplating

De gevel wordt voorzien van blind bevestigde Sandwich wandpanelen (Rc-waarde 4,5 m<sup>2</sup> K/W) in RAL 9006 . De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in een bijpassende kleur bij de gevelbeplating.

#### 3.4.3 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, gepoedercoat in RAL 7016 . Alle loopdeuren worden voorzien van het benodigde inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG\*\*).

### 3.4.4 Overheaddeuren

De bedrijfsruimten worden voorzien van een stalen / aluminium geïsoleerde en elektrische bediende overheaddeur met de afmetingen 4000 × 4100 mm (b × h) in de kleur RAL 7016. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht.

### 3.4.5 Gevelreclame

Het is toegestaan om een standaard reclame bord naast de toegangsdeur te plaatsen, afmetingen van het bord nader te bepalen door de V.V.E

## 3.5 Dak

### 3.5.1 Dakconstructie

Het dak van het bedrijfsverzamelgebouw wordt samengesteld uit stalen dakplaten en dakisolatieplaten (Rc waarde 6,0 m<sup>2</sup> K/W) met afschot richting de hemelwaterafvoeren. De dakbedekking is voorzien van alle benodigde plakstukken t.b.v. dakranden, afvoeren en dakdoorvoeren.

Ter plaatse van type H1 en H3 worden achter de schijfgevel aan de zuidwestzijde zonnepanelen aangebracht. De opgewekte stroom wordt aan de desbetreffende unit geleverd. Aan de zuidoostzijde wordt een stalen dakplaat aangebracht.

### 3.5.2 Hemelwaterafvoeren

In het dak worden voldoende hemelwaterafvoeren met stadsuitloop opgenomen. Deze lopen tot onder aan maaiveld alwaar deze worden aangesloten op de buitenriolering. Bovendien worden er in de gevel voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmetingen en het aantal worden bepaald door de constructeur.

## 3.6 Nutsvoorzieningen

Per bedrijfsunit wordt een meterkast geplaatst conform tekening, voorzien van:

- De standaard capaciteit van de wateraansluiting;
- Het standaard vermogen van de elektra-aansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3 x 25 Ampère op basis van 230 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden;
- Er wordt met een koude- warmteopslag gewerkt. U heeft standaard geen gasaansluiting. Een koude- warmte opslag is alleen geschikt voor verwarmen, en niet voor het koelen van ruimtes.

De eenmalige aansluitkosten van genoemde standaard vermogens zijn niet bij de koopsom inbegrepen en worden door middel van een factuur separaat in rekening gebracht. Gewenste cai-,

internet-, telefoon- en/of faxaansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

### 3.7 Buitenverharding

Het terrein wordt ingericht in opdracht van de verkoper. De precieze inrichting hiervan is onder voorbehoud en kan nog wijzigen. De rijbaan en de parkeerplaatsen worden geheel verhard door middel van betonklinkers in grijs en wit.

Het terrein wordt door middel van een inrit aangesloten op het openbaar gebied. De terreinverharding bevat voldoende straatkolken en molgoten voor de benodigde afwatering van het terrein, eventueel aangesloten op de riolering. Het gehele rioleringsstelsel wordt aangebracht conform de eisen van de gemeente. Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

## 3.8 Afbouw

### 3.8.1 Trappen en balustraden

De bedrijfsunits op de begane grond en 1e verdieping zijn met elkaar verbonden door een vaste stalen trap welke zal worden uitgerust met roostertreden. Totale breedte van de trap bedraagt ca. 1,04 m.

### 3.8.2 Stukadoorswerk

N.V.T.

### 3.8.3 Plafonds

De bouwkundige constructie blijft in het zicht en wordt niet nader afgewerkt.

### 3.8.4 Afbouwtimmerwerk

Daar waar nodig brandwerende aftimmeringen. Aftimmeringen rondom trapgaten en wandopeningen t.p.v. overgang kozijn en wand-/staalconstructie. Pantry toilet [trap] + doorvalbeveiliging.

### 3.8.5 Schilderwerk

Niet in het zicht blijvende delen van aan te brengen timmerwerken die met de buitenlucht in aanraking komen, zijn met grondverf behandeld.

### 3.8.6 Binneninrichting

Elke bedrijfsunit wordt voorzien van een toiletruimte en een pantry. De toiletruimte bestaat uit een toilet met laaghangend reservoir en een bril met deksel. De pantry bestaat uit een keukenblok van

120 cm breed, blad met spoelbak en keukenkraan. Er zijn elektra aansluitpunten aanwezig voor het plaatsen van een tafemodelkoelkast onder het aanrechtblad en het plaatsen van een close-in boiler.

### 3.8.7 Binnenriolering

Iedere afzonderlijke bedrijfseenheid heeft een afzonderlijke vuilwaterafvoer. Daar waar geen aansluittoestellen aanwezig zijn, wordt de rioolleiding afgedopt. Binnen riolering is inclusief ontluchting met dak doorvoer.

### 3.8.8 Waterinstallatie

De waterinstallatie zal conform goedgekeurde berekeningen aangelegd en beproefd worden in overeenstemming met de voorschriften. Op de koud waterleiding worden de pantry en het toilet aangesloten.

### 3.8.9 Brandbestrijdingsinstallatie

De gehele brandbestrijdingsinstallatie zal volgens eisen van de Dienst Brandweer uitgevoerd worden.

### 3.8.10 Koude- warmteopslag

Koude- en warmteopslag is een duurzame methode om energie in de vorm van warmte of koude in de bodem op te slaan. De methode leidt tot een aanzienlijke besparing en CO<sub>2</sub> uitstoot. Er zijn 2 systemen: het open en gesloten bronsysteem. De keuze is aan de installatie adviseur.

### 3.8.11 Verwarmingsinstallatie

Verwarming vindt plaats door middel van vloerverwarming op de begane grond. Optioneel is er de mogelijkheid voor convectoren of vloerverwarming op de verdieping.

### 3.8.12 Elektrische installatie

Er wordt een casco laagspanningsinstallatie aangebracht. Montagedozen en buizen zullen aangelegd worden volgens gebruikelijke montagewijze. Montagehoogte wandcontactdozen en schakelaars ca. 1.10 m boven vloer, 2 WCD's per unit en 2 schakelaars per unit. In het zicht komende materialen van kunststof, kleur grijs. De overheaddeur wordt aangesloten op een separate groep met een 16 Amp. aansluiting. De verlichtingsarmaturen, type opbouw, worden bevestigd aan plafond in bedrijfsruimten (max 2 lichtpunten per verdieping). Iedere bedrijfsunit is voorzien van een buitenlamp gesitueerd boven de overheaddeur.

Optie: Zonnepanelen.

Oplaadpunt elektrische voertuigen.

## 4 GARANTIE

### 4.1 Garantie per constructiedeel

#### 4.1.1 Fundering

10 jaar op scheurvorming in de fundering ten gevolge van zetting en/of verzakking.

#### 4.1.2 Staalconstructie

10 jaar op de staalconstructie (constructief).

#### 4.1.3 Gevelbeplating

10 jaar op de gevelbeplating.

#### 4.1.4 Isolatie

10 jaar op de isolatie.

#### 4.1.5 Betonconstructie

10 jaar op aantasting van de betonconstructies door lucht en/of hemelwater of betonrot.

#### 4.1.6 Dakbedekking

10 jaar op waterdichtheid van de dakbedekking met inbegrip van de aansluitingen aan de onderdelen in of aan deze bedekking, mits periodiek en degelijk onderhoud wordt uitgevoerd en het dak niet heeft blootgestaan aan extreme weersomstandigheden.

#### 4.1.7 Raam- en deurkozijnen

5 jaar op alle raam- en deurkozijnen.

#### 4.1.8 Beglazing

5 jaar op de beglazing, uitgezonderd (thermische) breuk.

Tevens is er een garantie van één jaar op de volgende onderdelen:

- Alle beweegbare delen (inclusief beslag);
- Overheaddeur.



#### 4.2 Garantie bepalingen

De garantietermijn geldt vanaf datum van oplevering en indien alle (financiële) verplichtingen door koper zijn voldaan. Schade als gevolg van extreme weersomstandigheden vallen buiten de garantie. Mechanische beschadiging is tevens uitgesloten van garantie. Wijzigingen c.q. herstel van het gebouw door derden laten de garantie vervallen. Bouwdelen die zich buiten of in een agressief milieu bevinden, dienen onderhouden en vrij van vervuiling gehouden te worden. Niet beregende bouwdelen dienen jaarlijks professioneel gereinigd te worden. Aan de kopers zal een garantiemap overhandigd worden bij moment van oplevering. Hierin vindt u de namen van leveranciers en onderaannemers met de betreffende garantieverplichtingen.