

BOSUNITS

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



0) ALGEMEEN

Het project BOSUNITS is gelegen op het bedrijventerrein aan de Boskade te Hoogmade en omvat 14 casco bedrijfsunits, met een eigen entree op de begane grond.

Voor de bestemming en gebruiksmogelijkheden van de BOSUNITS verwijzen wij naar de Gemeente Kaag en Braassem. Kopers/gebruikers zijn er na de casco oplevering, zelf verantwoordelijk voor om na te gaan of het beoogde gebruik toegestaan is volgens het vigerende omgevingsplan.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zijn de bedrijfsruimten aangemerkt als lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een industriefunctie waarin activiteiten plaats vinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstig gebruik van de bedrijfsruimte hiervan afwijkt kunnen er vanuit wet- en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik mogelijk te maken. De eigenaar/gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of (omgevings-)vergunning(en).

Deze brochure/technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur, de aannemer en Ancora Imparo Ontwikkeling BV. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede

eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De aangegeven maten op de tekening zijn "circa" maten. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een indicatieve weergave van het ontwerp. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1) AANWIJZING & PEIL

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door Bouw- en Woningtoezicht nader aan te geven positie en peilhoogte.

Het peil (P) van de bedrijfsruimte is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf peil worden de diepte en hoogte maatvoering gemeten.

2) GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, vloeren, leidingen, bestratingen en dergelijke. Ter plaatse aanwezige grond zal worden hergebruikt. Vanwege de bodemvervuiling zal er een leeflaag worden aangebracht en plaatselijk worden gesaneerd. Een en ander overeenkomstig de aanwijzingen van het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Dienst West Holland.

3) HEIWERK

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gefundeerd aan de hand van sonderingen, het funderingsadvies en de berekeningen van de constructeur.

4) FUNDERING

De fundering is opgebouwd uit geïsoleerde betonnen funderingsbalken en eventuele poeren. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken en eventuele poeren worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Elke unit wordt voorzien van een set invoerbochten ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

5) BEGANE GRONDVLOER

De gehele begane grondvloer van het bedrijfsverzamelgebouw wordt gestort op drukvaste isolatie, waarvan de dikte is afgestemd op een warmteweerstand coëfficiënt (Rc-waarde) van tenminste 3,7 m² K/W voor het vloerpakket.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare veranderlijke vloerbelasting van 1.500 kg/m². De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van vlinderen, monolithisch afgewerkt. De vloerafmetingen, plaats van eventuele dilataties, dikte en hoeveelheid wapening volgen uit de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Een kruipruimte wordt niet toegepast.

6) METERKAST

Conform tekening wordt de meterkast geplaatst welke voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en de nutsbedrijven.

7) RIOLERING

Elke unit wordt standaard voorzien van twee afgedopte vuilwaterafvoeren, positie conform tekening. Een afvoer met een diameter van 110 mm. Deze rioolafvoer bevindt zich ongeveer onder de 6de trede van de trap. De tweede afvoer (wasbak) heeft een diameter van 40 mm. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis welke tot 90 graden Celsius hittebestendig is.

Buiten de gevel wordt de rioolafvoer aangesloten op het rioleringssysteem en voorzien van de benodigde onstopningsstukken en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. Een deel van de hemelwater afvoer ligt inpandig.

8) DRAAGCONSTRUCTIE

De draagconstructie bestaat uit stalen profielen en hulpstaal voor gevelconstructies en bekledingen en wordt in het werk gemonteerd/bevestigd volgens opgave van de constructeur. Voor de stabiliteit worden er windverbanden opgenomen. De locatie wordt door de constructeur voorgeschreven. Deze windverbanden mogen in geen geval aangepast of verwijderd worden.

Het staal wordt afgewerkt met een coating in een standaard RAL-kleur. Eventuele beschadigingen worden in het werk

bijgewerkt waarbij kleurverschillen kunnen optreden.

De staalconstructie is berekend op het later aan kunnen brengen van PV-panelen.

9) UNITSCEIDENDE WANDEN

De scheidende wanden tussen de units worden opgebouwd uit onafgewerkte prefab elementen 1 zijde is stortzijde en 1 zijde is afgestreken. Conform tekening worden de brandwerende wanden uitgevoerd waarbij aan weerszijde van de wand de kolommen van de staalconstructie worden geplaatst of worden de hoofdliggers uitgevoerd met smeltankers. De aansluiting tussen de dakplaten en de scheidende wanden alsmede tussen de kolommen en de scheidingswanden worden dichtgezet met canelurevullingen of isolatiemateriaal met zetwerk, afhankelijk van de richting van de dakplaten en de brandwerende eisen.

Uitsparingen ter plaatse van de staalconstructie worden bijgewerkt. Eventuele kleurverschillen, vochtplekken en/of bijgewerkte plekken blijven zichtbaar.

Prefab beton elementen in combinatie met een staalconstructie isoleert en absorbeert geluid maar in beperkte mate. Het is mogelijk dat er, in beperkte mate, kieren zichtbaar blijven. Het is aan te raden de scheidingswanden te voorzien van een extra geluidswerende voorzetwand indien u werkzaamheden uitvoert waarbij veel geluid wordt geproduceerd, of als u juist een ruimte wilt creëren, waar u geen last heeft van omgevingsgeluid.

10) VERDIEPINGVLOER

De verdiepingvloeren wordt uitgevoerd als een niet-afgewerkte kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 400 kg/m².

Peilhoogte bovenzijde kanaalplaatvloer van de 1^e verdieping is ca. 3900 mm +P.

Vrije hoogte BG: ca. 3.700 mm / 1e verdieping: ca. 3.000 mm.

Dakrand hoogte is ca. 7500 +P mm.

Onderlinge naden tussen de kanaalplaten worden gevuld met cement. Aan de onderkant van de vloer blijven kieren en hijsgaten zichtbaar na oplevering deze worden niet afgewerkt.

11) TRAPPEN

De units worden voorzien van dichte vurenhouten trappen met leuning en balustraden. De trappen zullen fabrieksmatig wit gegrond afgewerkt worden opgeleverd. De treden zijn voorzien van een anti slip strip in de kleur zwart.

12) AFTIMMERWERK

Niet van toepassing.

13) DAKEN

Het dak wordt opgebouwd uit een stalen dakplaat voorzien van isolatie of sandwichplaat onder afschot. De parkers/ schroeven zijn aan de binnenzijde zichtbaar. De waterdichte laag wordt uitgevoerd in een kunststof (EPDM) of bitumineuze dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Er worden standaard 2 dakdoorvoeren opgenomen waarvan 1 voor de mechanische ventilatie en 1 als voorbereiding voor de PV-panelen, positie conform tekening.

14) HEMELWATERAFVOER

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in pvc standleidingen aan de gevel en worden aangesloten op de buitenriolering. Er worden nood overstorten gerealiseerd, positie en aantal conform opgave constructeur.

15) GEVEL

De buitengevels van de bedrijfsruimten zullen worden uitgevoerd met geïsoleerde sandwichpanelen, kleur als getekend. De R_c -waarde van de gevels bedraagt tenminste $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Ter plaatse van de entrees worden decorgevels aangebracht van staalplaat in houtkleur.

De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen, langs de gevelbekleding en dakkappen wordt uitgevoerd in de kleur van de naastliggende gevelbekleding of kozijnen.

16) BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met aluminium profielen in een kleur volgens opgave van de architect. Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG** veiligheidssloten. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven.

De aluminium gevelpuien worden voorzien van aluminium ventilatieroosters, gemoffeld in kleur van de omliggende kozijnen. Specificaties nog n.t.b.

17) BEGLAZING

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig uitgevoerd in veiligheidsglas. In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast U-waarde van minimaal $1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Ter hoogte van verdiepingsvloeren wordt een ondoorzichtig beglazingspaneel aangebracht.

18) OVERHEADDEUREN

De units worden aan de entreezijde voorzien van een overheaddeur. Deze bestaat uit geïsoleerde gelijke delen

die naar binnen scharnierend geopend kunnen worden. De deuren worden voorzien van 2 panelen met glasopeningen. De deuren zijn handbediend.

19) RECLAME

Elke unit wordt voorzien van een reclamepaneel aan de entreezijde van de unit. Uitgangspunten (formaat/kleur) volgens de tekening van de architect. Reclame-uitingen dienen te voldoen aan gemeentelijke regels en voorschriften die zijn opgesteld door de Vereniging van Eigenaren. Het verkrijgen van een eventuele vergunning(en) en/of toestemmingen voor het aanbrengen van reclame is voor rekening en risico van de koper.

20) INSTALLATIES

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van installaties.

21) NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingen t.b.v. water en elektra worden tot in de meterkast aangelegd.

Prefab meterkast inclusief achterwand, zijwanden, deur met beslag, standaard wit.

De elektra-aansluiting heeft een capaciteit van $3 \times 25\text{A}$. De wateraansluiting heeft een capaciteit van $Q_n 1,5$.

Indien beschikbaar in het omliggende netwerk wordt een data-aansluiting gerealiseerd.

De aansluit- en bijbehorende kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn niet bij de koopsom inbegrepen en worden separaat in rekening gebracht.

Alle kosten die gemoeid zijn met de realisatie van de nutsvoorzieningen worden aan de koper doorbelast.

De koper is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van leveringsovereenkomsten voor water en elektra, met als ingangsdatum de opleverdatum van het project.

22) BESTRATINGEN

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat en parkeervakken verhard met betonklinkers. Het patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir- inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit welke aangesloten worden op het gemeentelijk riool of open water. Beplanting van de groenvakken is niet opgenomen.

23) GARANTIES

De aannemer geeft de onderstaande garantie (indien van toepassing):

- 10 jaar op fundering en vloer tegen scheurvorming en verzakking;
- 10 jaar op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden onder de volgende voorwaarden:

- Periodiek onderhoud wordt uitgevoerd aan de dakbedekking en de vegetatielaag.
- Het dak is niet blootgesteld aan windsnelheden van meer dan 20 m/sec.
- Het dak wordt onderhouden en gebruikt volgens de richtlijnen van het certificaat van het dakdekkersbedrijf.
- 5 jaar op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid;
- 2 jaar op gevelbeplating mits er periodiek onderhoud aan is uitgevoerd. Roestvorming welke wordt veroorzaakt door metalen deeltjes in de lucht die op de beplating kunnen komen en kleine oppervlakkige roestplekjes vormen (zogenaamd "vliegroe"), valt niet onder de garantie. Met regelmatig schoonmaken van de gevel kan vliegroe voorkomen worden.
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen;
- 5 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting;
- 3 jaar op de staalconstructie, op bladders en loslaten van de zinklagen;
- 2 jaar op de buitenriolering;
- 1 jaar op schilderwerk, op bladders en loslaten van de verflagen;
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk, mits er periodiek onderhoud aan is uitgevoerd;
- 1 jaar op alle installaties;
- Bestrating zoals bij oplevering. Verzakkingen en beschadigingen e.d. die na oplevering plaatsvinden vallen niet onder de garantie.

Aanspraken op garantie vervallen indien er sprake is van:

- Mechanische beschadigingen;
- Niet normaal gebruik c.q. gebruik welk niet in over eenstemming is met de bestemming van het gebouw c.q. het betreffende onderdeel;
- Wijzigingen c.q. herstel van het gebouw c.q. het betreffende onderdeel door anderen dan de garantiesteller tenzij deze laatste daarvoor schriftelijke toestemming heeft verleend;
- Brand, oorlog, natuurrampen, kernreacties en andere van buiten komende calamiteiten;
- Veranderingen in agressiviteit van het milieu.

24) VERGUNNINGEN

De koper van de bedrijfsruimte is zelf verantwoordelijk

voor verkrijgen van de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen, gebruikersmeldingen, en/of toestemmingen en dient deze derhalve zelf aan te vragen.

Hieronder kunnen onder andere vallen:

- vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- reclamevoering;
- aanvraag omgevingsvergunning indien wijziging functie gebruik, zover een omgevingsvergunning hiervoor verplicht is.

25) WET KWALITEITSBORGING BOUW (WKB)

- Sinds januari 2024 is de Wet Kwaliteitsborging Bouw van kracht. Een externe borger komt de kwaliteit van de realisatie toetsen. De uitspraak over de kwaliteit verschuift daarmee van ontwerp (vergunning) naar gereed product (oplevering). Echter betreft onze oplevering een casco situatie. Er bestaat daarbij geen mogelijkheid voor gereedmelding richting de gemeente. De aansprakelijkheid om te voldoen aan deze voorschriften dragen wij, na overdracht en goedkeuring van de borger over aan de koper.

26) OPLEVERING

- De bedrijfsunits worden bezemschoon opgeleverd;
- De bedrijfsunit wordt casco opgeleverd, zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst en in deze technische omschrijving.
- Door de aannemer worden bij de casco-oplevering de benodigde stukken aangeleverd om aan te tonen dat het reeds gebouwde deel voldoet aan zowel het Besluit Bouwwerken Leefomgeving als aan de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Voor wat betreft de verdere afbouw is het de verantwoordelijkheid van de koper om te blijven voldoen aan wettelijke eisen en overige regelgeving.
- De benodigde bewijsstukken voor wat betreft de afbouw dient de koper zelf te verzamelen of te doen verzamelen. Na gereedkomen van (het gekochte gedeelte van) het gebouw dient de koper hiervoor een definitief energielabel te laten opstellen door een daartoe gecertificeerd bedrijf.
- De aansprakelijkheid om te voldoen aan de voorschriften van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, de verleende omgevingsvergunning voor dit werk, de BENG-eisen en overige regelgeving gaat bij de casco-oplevering over op de koper.



ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Een bedrijfsruimte kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om een belangrijke investering gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een bedrijfsruimte. Wij adviseren u ook dit gedeelte van de technische omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten.

Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt.

4.1) MAKELAAR

De makelaar vervult uitsluitend een bemiddelende rol bij de verkoop van de bedrijfsruimte. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden verleend. Slechts schriftelijke toezeggingen van makelaar en/of de aannemer zijn bindend.

4.2) NOTARIS

De overdracht van de grond waarop het bedrijfsverzamelgebouw wordt gebouwd (het notarieel transport) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. Als de notaris bericht krijgt dat de notariële leveringen kunnen plaatsvinden, zult u rechtstreeks van de notaris vernemen op welke datum de leveringsakte en de hypotheekakte kunnen worden gepasseerd.

4.3) DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Wanneer u besluit tot aankoop van de bedrijfsruimte, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. De koopovereenkomst voor de grond en de aannemingsovereenkomst voor het bouwen van de bedrijfsruimte. Met het tekenen van de koopovereenkomst verplicht de ontwikkelaar zich tot de levering van de grond en de ontwikkelaar/aannemer verplicht zich met het tekenen van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van de bedrijfsruimte, terwijl u zich onder meer verplicht tot het betalen van de grondkosten en de aanneemsom.

Na ondertekening worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst naar de notaris verzonden. De notaris zal zorgdragen voor de akte van eigendomsoverdracht, ook wel de 'transportakte', de akte van levering genoemd.

4.4) OPSCHORTING DATUM

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans

een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschorting datum. Dat is de datum waarop de ontwikkelaar/aannemer verwacht, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschorting datum ontvangt u van de ontwikkelaar/aannemer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stelt de ontwikkelaar/aannemer u een nieuwe opschorting datum voor.

4.5) EIGENDOMSOVERDRACHT

Kort nadat de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn getekend wordt u uitgenodigd door de projectnotaris om deze akte te tekenen. Er zijn ontbindende clausules opgenomen. Bij dit project zijn dit de volgende clausules:

- 70% voorverkooppercentage;
- Dat de grond geschikt is voor het beoogd gebruik.

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw bedrijfsruimte vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond op uw naam komt te staan. Ook het eventuele passeren van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. De hypotheekakte zal doorgaans tegelijkertijd met de akte van levering worden getekend.

In de koopovereenkomst wordt een termijn vermeld wanneer het notarieel transport van de bouwkafeel plaatsvindt. Dat is dus de periode waarna u uiterlijk eigenaar van de bouwkafeel wordt. Vóór het einde van die termijn stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Inclusief de eventueel bijkomende kosten zoals:

- De rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- De grondkostenrente.

En eventueel:

- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De kadasterkosten voor de inschrijving van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

4.6) DE KOOPSOM

De koopsom van een nieuwbouw bedrijfsruimte is in euro's en 'vrij op naam' (v.o.n.) exclusief BTW.

Dat wil zeggen dat onder andere de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grondkosten;
 - Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
 - Kosten van de architect, constructeur en overige adviseurs;
 - Verbruiskosten tot aan de oplevering;
 - Gemeentelijke leges;
 - Kosten van kadastrale uitmeting;
 - Constructie All Risk verzekering tijdens de bouw met eveneens een verzekering tegen Brand- en storm schade tijdens de bouw;
 - Notariskosten voor de aankoop van uw bedrijfsruimte;
 - Makelaarscourtage;
- Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam' prijs opgenomen. Daarbij moet u denken aan:
- Kosten voor eventueel meerwerk/koperswensen;
 - BTW;
 - Abonnee en aansluitkosten voor telefoon, data en CAI;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven;
 - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
 - Renteverlies tijdens de bouw;
 - Notariskosten voor een volmacht indien u de akte van levering niet in persoon tekent;
 - De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
 - De kosten van controle van uw persoonsgegevens in de gemeentelijke basisadministratie, de geldigheid van uw legitimatiebewijs en het faillissementsregister;
 - De afsluitprovisie voor uw geldverstrekker;