

Verkoopomschrijving Bedrijfsverzamelgebouw

Fase 4 – 12 bedrijfsunits aan de Hankweg op Boezem Oost te Pijnacker



Inhoudsopgave

1. Algemeen
2. Projectomschrijving
3. Aankoop bedrijfsruimte
4. Technische omschrijving
5. Garantie

Disclaimer

Deze verkoopinformatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de aannemer en andere adviseurs van dit plan. Ondanks bovenstaande geldt er een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Van der Kooy Vastgoed is gerechtigd tijdens de ontwikkeling van het project wijzigingen aan te brengen, die als noodzakelijk worden beschouwd, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid.

Deze wijzigingen geven geen der partijen het recht tot het verrekenen van meer- of minderkosten.

1. Algemeen

Project: nieuwbouw van 12 hoogwaardige bedrijfsunits, gelegen aan de Hankweg op bedrijventerrein Boezem Oost te Pijnacker.

Ontwikkelaar:

Van der Kooy Vastgoed
Willem Dreeslaan 436
2729 NK ZOETERMEER
www.vdk.nl
info@vdk.nl

Verkoopmakelaar:

Rob Swart bedrijfshuisvesting
Röntgenlaan 19
2701 GL ZOETERMEER
www.rob-swart.nl
info@rob-swart.nl

Aannemer:

H. Hardeman
Generatorstraat 27a
3903 LH VEENENDAAL
www.hardeman.nl
systeembouw@hardeman.nl

2. Projectomschrijving

Projectinformatie

Van der Kooy Vastgoed ontwikkelt in samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp een tweetal hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerrein Boezem Oost in Pijnacker. De bedrijfsverzamelgebouwen bestaan uit 17 bedrijfsunits.

Boezem Oost

Boezem Oost is een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein, direct naast het bestaande bedrijventerrein Boezem West. Het bedrijventerrein ligt dichtbij de snelwegen A4, A12, A13 en A20. De Oostelijke Randweg, die medio 2020* gereed is, zorgt voor een directe verbinding tussen Boezem Oost en de N470/N471 - de belangrijkste verbindingswegen in de regio.

Voldoende parkeerplekken

Alle bedrijfsunits worden standaard opgeleverd met ruimte voor twee parkeerplaatsen. De kopgevelunits worden opgeleverd met vier parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan

De gemeente Pijnacker-Nootdorp denkt graag mee met de lokale ondernemers. Eind 2016 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld in de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan biedt meer flexibiliteit bij het ontwerpen en de functie-invulling is verruimd. Het is toegestaan om hier dienstverlening, bedrijven t/m categorie 2 en lichte horeca te vestigen.

Informeer bij de makelaar naar alle mogelijkheden.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zullen de bedrijfsunits aangevraagd worden als 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 benodigde toestemmingen en/of vergunningen.

**de Oostelijke Randweg is een project van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De voorbereiding zijn inmiddels in volle gang. Desondanks kan een verwachte opleverperiode nog altijd niet gegarandeerd worden.*

3. Aankoop bedrijfsruimte

Koop-/aannemingsovereenkomst

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

Waarborgsom of bankgarantie

Conform artikel 3 van de koop- en aannemingsovereenkomst, dient de Koper binnen één maand na het vervallen van de eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde, een waarborgsom bij de notaris storten ter grootte van 10% van de totale koop- en aannemingsom (inclusief BTW). De koper kan, in plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom, ook een bankgarantie stellen. Eén en ander conform artikel 3 van de koop- en aannemingsovereenkomst.

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

Grondkosten en –rente

De grondkosten en eventuele grondrente dienen betaald te worden bij het passeren van de leveringsakte van de notaris.

De grondrente bedraagt 7% 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 zit, geen grondrente hoeft te betalen. Het percentage van de grondrente is een hoog percentage, zodat de bouwkevels geleverd worden.

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 koop-/aanneemsom minus de grondkosten. Eén en ander zoals in artikel 4 van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De bouwrente bedraagt 5% op jaarbasis en wordt berekend over de vervallen termijnen vanaf start/bouw tot en met de datum van levering bij de notaris. De bouwrente wordt dus niet in rekening gebracht zolang de bouw nog niet gestart is.

Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Standaard zullen de bedrijfsruimten worden voorzien van aansluitingen ten behoeve van elektra en water. De kosten voor deze aansluitingen zijn **niet** in de koop- en aanneemsom opgenomen en bedragen circa €2.500,- exclusief BTW. Dit bedrag wordt separaat aan de kopers gefactureerd zodra deze kosten geboekt worden, doch niet voor de levering bij de notaris.

Datum start/bouw en oplevering

De start/bouw zal gebaseerd worden op:

- De voortgang van de verkoop. Uitgangspunt is dat minimaal 50% van de omzet onvoorwaardelijk verkocht dient te zijn middels een koop- en aanneemovereenkomst;

- De afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning die de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw mogelijk maakt.

De oplevering zal plaatsvinden binnen 180 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Van der Kooy Vastgoed zal u regelmatig op de hoogte houden van de voortgang van de bouw, onder andere via nieuwsbrieven en via foto's op de Facebookpagina.

Uiterlijk 7 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.

Zoals opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst (voorzien van algemene voorwaarden) wordt de bedrijfsunit niet opgeleverd voordat het gehele straatwerk is afgerond.

4. Technische omschrijving

4.1. Onderbouwconstructie

Aanwijzing

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

Peil

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

Grondwerk fundering

Ten behoeve van de funderingen worden de nodige grondwerken verricht.

Grondwerk begane grondvloeren

Ten behoeve van de begane grondvloeren worden de nodige grondwerken verricht. Een kruipruimte wordt niet toegepast.

Heiwerk

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gefundeerd op geprefabriceerde betonnen heipalen. Een en ander conform het funderingsadvies, tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Fundering

De afmetingen van de betonnen funderingsbalken of –stroken volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Vloerisolatie

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

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een monoliet gestorte en gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare veranderlijke vloerbelasting van 1.500 kg/m². De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van vlindersen, vlak afgewerkt. De vloerafmetingen, plaats van eventuele dilataties, soort en hoeveelheid wapening volgen uit de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Binnenriolering

Elke unit wordt standaard voorzien van een afgedopte vuilwaterafvoer. Ter plaatse van het trapgat (t.b.v. toilet onder de trap) wordt een vuilwaterafvoer opgenomen met een diameter van 110 mm. Daarnaast zal er een vuilwaterafvoer met diameter van 40 mm worden opgenomen ter plaatse van het trapgat ten behoeve van een fonteintje in het toilet, een en ander conform verkooptekening.

De vuilwaterafvoeren eindigen op circa 100 mm boven de begane grondvloer. Buiten de gevel wordt de afvoer aangesloten op het rioleringsstelsel. Het eventueel leveren en aanbrengen van overige binnenriolering is niet standaard opgenomen.

4.2. Opbouwconstructie

Dragende constructie

De staalconstructie bestaat uit het benodigde aantal hoofdspanten, kopgevelconstructies, hulpstaal en windverbanden. De plaats en afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Alle in het werk te maken verbinden worden gemaakt met verzinkte stalen bouten. De gehele staalconstructie wordt gestraald en voorzien van een coating in een standaard kleur. Eventuele, tijdens de bouw ontstane, beschadigingen worden in het werk door middel van een kwast bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische kleurverschillen kunnen optreden.

Binnenwanden

De unitscheidende wanden worden uitgevoerd in gasbetonelementen met een minimale dikte van 140 mm, die niet nader afgewerkt zullen worden. De gasbetonelementen worden tussen de kolommen en liggers geplaatst. Eventuele kleurverschillen en/of bijgewerkte plekken blijven zichtbaar.

Verdiepingsvloeren

In alle units wordt een betonnen kanaalplaatverdiepingsvloer aangebracht. De verdiepingsvloer wordt afgewerkt met zandcement dekvloer van 50mm. De verdiepingsvloer heeft een nuttige vloerbelasting van 250 kg/m². Oppervlakte en maatvoering van de vloeren conform verkooptekening.

4.3. Gevel

Borstwering

Tot 40cm+ peil wordt een borstwering aangebracht met prefab steenstrips-penanten. Aan de kopgevel worden 3 steenstrips-penanten aangebracht tot aan het dak, elk breed 90 cm. De dikte van deze elementen bedraagt circa 250mm en hebben een Rc-waarde gelijk aan 4,5m² K/W. E.e.a. conform verkooptekening.

Gevelbeplating

De gevel wordt voorzien van blind bevestigde PIR-plus wandpanelen (Rc-waarde 4,50m² K/W), elk dik 100mm, inclusief een nova metallic coating in de kleur RAL 9006. De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in dezelfde kleur als de gevelbeplating.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen worden allen uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ isolatieglas. Afwerking in kleur conform verkooptekening. De draaiende delen worden afgewerkt met een afdichting waardoor het geheel tocht dicht is.

Alle loopdeuren worden voorzien van een horizontaal geplaatste briefplaat met tochtwering en het benodigde inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**).

Overheaddeuren

De bedrijfsruimten worden voorzien van een stalen geïsoleerde en handbediende overheaddeur met de afmetingen 3340 × 3000 mm (b × h) in de kleur RAL 7016. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht, waarbij de overheaddeur wegdraait onder de aanwezige verdiepingsvloer. Eén en ander conform verkooptekening.

Let op: via meerwerk is het mogelijk om de overheaddeur elektrisch bedienbaar te maken. De units worden niet standaard voorzien van een werkende elektra-aansluiting (er dient door de energieleverancier nog een meter geplaatst te worden), een groepenkast en een wandcontactdoos om de elektrische deur aan te sluiten.

Ongeveer twee weken na oplevering is één centraal moment waarop de leverancier de overheaddeur zal afstellen. Indien de leverancier – om welke reden dan ook – niet in staat gesteld wordt de deur op de juiste manier af te stellen, zal de overheaddeur niet worden afgesteld of zullen de extra kosten voor een nieuwe afspraak aan u worden doorberekend.

Buitenverlichting

Boven iedere overheaddeur wordt een energiezuinige buitenlamp (LED) aangebracht die voorzien is van een lichtsensor. De buitenlamp wordt, door onder andere het ontbreken van een groepenkast, niet aangesloten. Koper is verplicht deze buitenlamp binnen één maand na oplevering aan te sluiten.

Trappen en relingen

Conform verkooptekening wordt in de bedrijfsunit een trap geplaatst ten behoeve van toegang van de entresolvloer. Bij de trap wordt een trapleuning geleverd maar die wordt, in verband met mogelijke afbouw van de unit, **niet** gemonteerd. Het trapgat en de rand van de entresolvloer zijn niet voorzien van een balustrade.

Overig

De bedrijfsruimten worden voorzien van een huisnummeraanduiding.

De reclame-uitingen, zoals aangegeven op de artist impressions, worden niet aangebracht.

4.4 Dak

Dakconstructie

Het dak van het bedrijfsverzamelgebouw wordt samengesteld uit PIR-plus sandwichpanelen (Rc-waarde 6,36m² K/W). De panelen aan de binnenzijde met lage profilering en parkereloos uitgevoerd. Alles wordt afgedicht met een duurzame, lichtgrijze PVC dakbedekking met polyesterinlage.

Hemelwaterafvoeren

In het dak worden voldoende inpandige hemelwaterafvoeren opgenomen welke lopen tot onder de begane grondvloer waar deze worden aangesloten op de buitenriolering. Bovendien worden er in de gevel voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmeting en aantal wordt bepaald door de constructeur.

4.5. Nutsvoorzieningen

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

- Het standaard vermogen van de wateraansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3m³ /uur;
- 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;
- Naast de meterkast een brandslanghaspel.

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

4.6 Buitenverharding

Het terrein wordt ingericht in opdracht van de ontwikkelaar. De precieze inrichting hiervan is onder voorbehoud en kan nog wijzigen.

De rijbaan en de parkeerplaatsen worden geheel verhard. Het terrein wordt door middel van inritten 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 Pijnacker-Nootdorp. Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

Toegangsweg bedrijfsunits:

De toegang van de bedrijfsunits geschiedt middels dezelfde toegangsweg als de naastgelegen (reeds gerealiseerde) bedrijfsunits. Het recht (erfdienstbaarheid van weg) voor gebruik van deze toegangsweg is opgenomen in de leverings- en/of splitsingsakte van de betreffende units. De kosten voor onderhoud komen voor rekening van de units die gebruik maken van dezelfde weg. Bijvoorbeeld: bedrijfsunits 1 t/m 6 uit fase 3 maakt gebruik van de toegangsweg van bedrijfsunits 7 t/m 12 van fase 4. De kosten voor onderhoud wordt gedeeld tussen deze eigendommen. Een en ander zoals opgenomen in de leverings- en/of splitsingsakte.

5. Garantie

5.1. Garantie per constructiedeel

Fundering

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

Staalconstructie

10 jaar op de staalconstructie (constructief).

Gevelbeplating

10 jaar op de gevelbeplating (steenstrip-elementen en overige gevelbeplating).

Isolatie

10 jaar op de isolatie.

Betonconstructie

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

Dakbedekking

10 jaar waterdichtheid van de PVC 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.

Raam- en deurkozijnen

5 jaar op alle raam- en deurkozijnen.

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);
- Overheaddeuren en overige industriedeuren;
- Kleurechtheid.

5.2. Garantiebepalingen

De garantietermijn geldt vanaf datum van oplevering en indien alle (financiële) verplichtingen door opdrachtgever (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 (bijvoorbeeld onder overstek of luifel) 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.