

15 BUSINESS UNITS OP EEN TOPLOCATIE

De ideale bedrijfshuisvesting voor uw onderneming!



Ontwikkeling:
Diofis Sassenheim b.v.

Diofis

Verkoop
Van der Kooij
Bedrijfsmakelaars

VAN DER KOOIJ
BEDRIJFSMAKELAARS



Architect
MR studio-architectuur

MR Studio
architectuur - bouwmanagement



NIEUWBOUW 15 BEDRIJFSUNITS SASSENHEIM

1 INTRODUCTIE

2 KOPERSINFORMATIE

- 2.1 Bouwbesluit
- 2.2 Vereniging van Eigenaren
- 2.3 Niveau afwerking
- 2.4 Datum en aanvang bouw en oplevering

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- 3.1 Peil en maten
- 3.2 Grondwerk
- 3.3 Buitenriolering
- 3.4 Bestrating
- 3.5 Buitenverlichting
- 3.6 Fundering
- 3.7 Betonwerk
- 3.8 Gevels en wanden
- 3.9 Kozijnen, ramen en deuren
- 3.10 Beglazing
- 3.11 Dekvloeren
- 3.12 Metaal en kunststofwerken
- 3.13 Binnentimmerwerk en inrichting
- 3.14 Schilderwerk
- 3.15 Binnenriolering
- 3.16 Waterinstallatie
- 3.17 Gasinstallatie
- 3.18 Verwarmingsinstallatie
- 3.19 Ventilatie installatie
- 3.20 Elektra
- 3.21 Communicatievoorzieningen
- 3.22 Wensen Koper
- 3.23 Leges en aansluitkosten
- 3.24 Garantie

4. ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

- 4.1 Makelaar
- 4.2 Notaris
- 4.3 De koop- en aannemingsovereenkomst
- 4.4 Opschorting datum
- 4.5 Eigendomsoverdracht
- 4.6 Splitsingsakte
- 4.7 De koopsom
- 4.8 Betaling
- 4.9 Betalingstermijnen

5 BOUWTIJD EN OPLEVERING

- 5.1 Bouwtijd
- 5.2 Risico en verzekering
- 5.3 Sleuteloverhandiging
- 5.4 Onderhoudstermijn

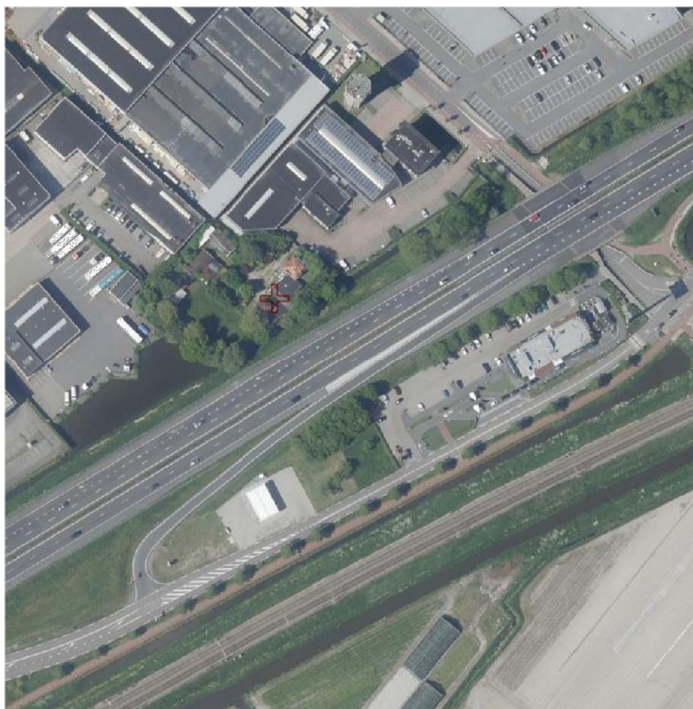
6 MISVERSTANDEN

- 6.1 Wijzigingen en voorbehouden
- 6.2 Artist Impression
- 6.3 Maatvoering en oppervlakten
- 6.4 Overig

7 MATERIALEN EN KLEURENSTAAT



Omgeving



Luchtfoto bestand

1 INTRODUCTIE

Aan de rand van het bedrijventerrein 'Jagtlust' op zichtlocatie vanaf de A44 gaat Diofis Sassenheim B.V. 15 nieuwe Business units aan de Wasbeekelaan 26 te Sassenheim realiseren. De units worden hoogwaardig uitgevoerd met een opvallende signatuur. Het bedrijfsverzamelgebouw wordt voorzien van een strakke gevel met aluminium kozijnen, die zorgen voor een dynamische uitstraling van de units. Deze Business units variëren vanaf 132 m² tot circa 198 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en hebben eigen parkeervoorzieningen voor de deur.

De Business units worden solide gebouwd met duurzame materialen, betonnen vloeren en kalkzandstenen binnenwanden. Er zijn diverse opties voor wat betreft de indeling en meerdere units kunnen aan elkaar worden gekoppeld. Ook zijn er een aantal opties, zoals het installeren van pantry's, toiletten, extra daglichtvoorzieningen, zonnepanelen enzovoorts.

Deze Business units zijn zéér geschikt als belegging, voor een startende ondernemer of juist een ondernemer die toe is aan een nieuwe stap. De bestemming ter plaatse is ten behoeve van bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.2 (Stuur de makelaar gerust een verzoek om deze lijst te mailen).

Prijzen

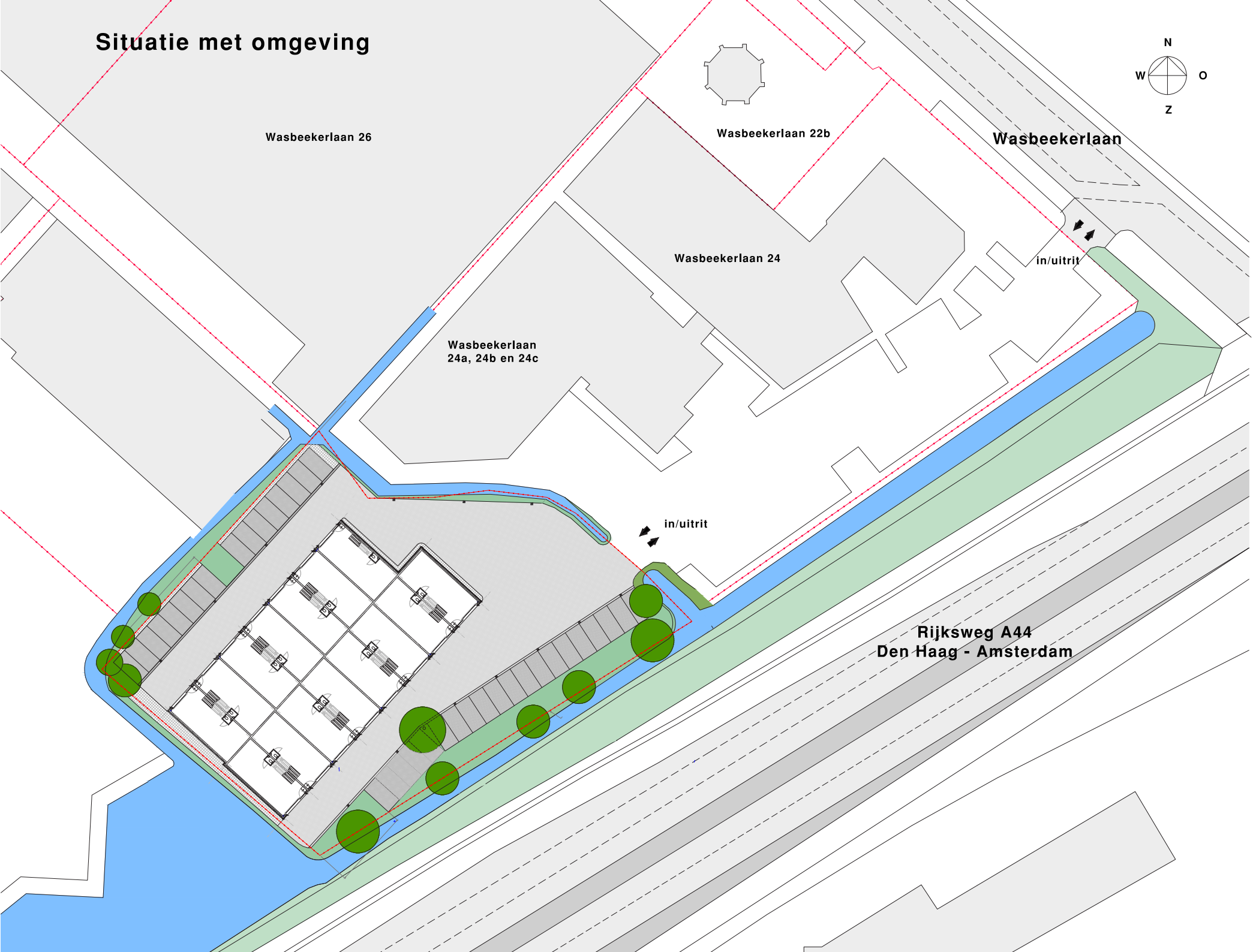
De prijzen variëren vanaf € 283.800,-- tot € 425.700,-- exclusief BTW, bij een casco oplevering. Dit is inclusief één of twee parkeerplaatsen afhankelijk van het type unit.

Bereikbaarheid

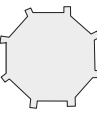
Het bedrijventerrein is uitstekend bereikbaar. De units komen langs de A44 (Amsterdam - Den Haag), op korte afstand van de afslag Warmond/Sassenheim-Zuid bij hotel Van der Valk. Tegenover de units ligt aan de andere zijde van de A44 het NS station Sassenheim, met een verbinding van en naar Schiphol. Het NS station ligt op slechts drie minuten loopafstand en heeft uitstekende (gratis) parkeermogelijkheden.

Ter hoogte van Leiden-Wassenaar wordt gewerkt aan de Rijnlandroute, die voor een snelle verbinding gaat zorgen tussen de A44 en de A4 (Amsterdam-Rotterdam) en de N112/A12 (Leiden-Bodegraven-Utrecht).

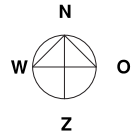
Situatie met omgeving



Wasbeekerlaan 26



Wasbeekerlaan 22b



Wasbeekerlaan

Wasbeekerlaan 24

in/uitrit

Wasbeekerlaan
24a, 24b en 24c

in/uitrit

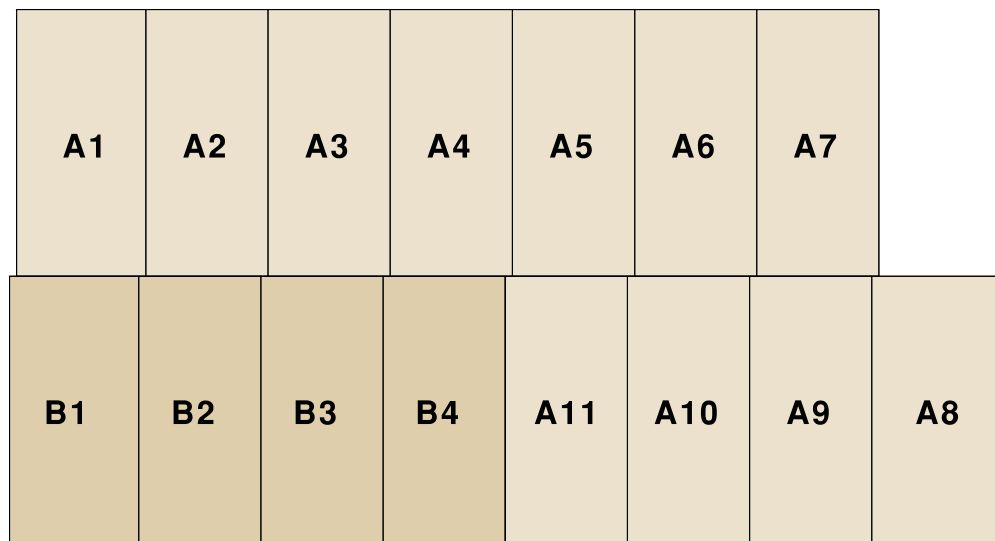
Rijksweg A44
Den Haag - Amsterdam

Eigen grond / VVE

De 15 bedrijfsunits worden op eigen grond gerealiseerd. Om in de toekomst te zorgen voor een goede kwalitatieve waardeontwikkeling, is dit project gesplitst in appartementsrechten. Hierdoor ontstaat automatisch een Vereniging van Eigenaren (VVE). Deze is al opgericht als u eigenaar bent geworden van één of meerdere units. Lidmaatschap van de VVE is verplicht. Een VVE behartigt niet alleen de belangen van alle eigenaren, maar regelt ook onder andere de volgende zaken:

- De opstalverzekering;
- Een WA-verzekering;
- Jaarlijkse vergadering(en);
- De (financiële) administratie;
- De glasbewassing van de gevels;
- Reservering voor groot- en klein onderhoud;
- Onderhoud van het dak, de gevels en het terrein;
- Onderhoud van de gemeenschappelijke riolering.

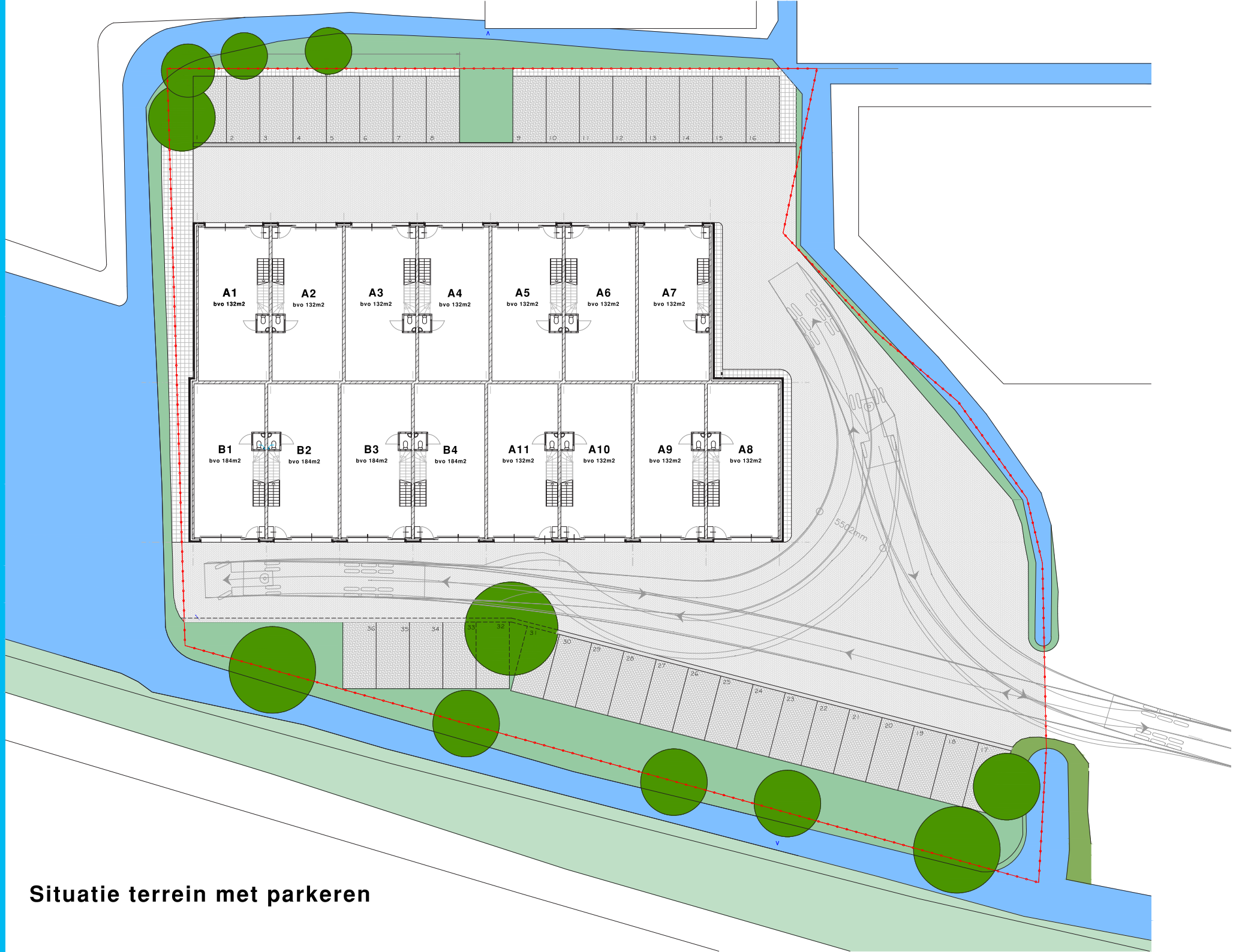
Overzicht units



Unit type	Begane grond	Verd. 1	Verd. 2	Totaal BVO	Aantal pp
A1	66m2	66m2		132m2	1
A2	66m2	66m2		132m2	1
A3	66m2	66m2		132m2	1
A4	66m2	66m2		132m2	1
A5	66m2	66m2		132m2	1
A6	66m2	66m2		132m2	1
A7	66m2	66m2		132m2	1
A8	66m2	66m2		132m2	1
A9	66m2	66m2		132m2	1
A10	66m2	66m2		132m2	1
A11	66m2	66m2		132m2	1
B1	66m2	66m2	66m2	198m2	2
B2	66m2	66m2	66m2	198m2	2
B3	66m2	66m2	66m2	198m2	2
B4	66m2	66m2	66m2	198m2	2

Totaal 19 pp, beschikbaar 36 pp, nader te verdelen 17 pp

NIEUWBOUW 15 BEDRIJFSUNITS SASSENHEIM



Situatie terrein met parkeren



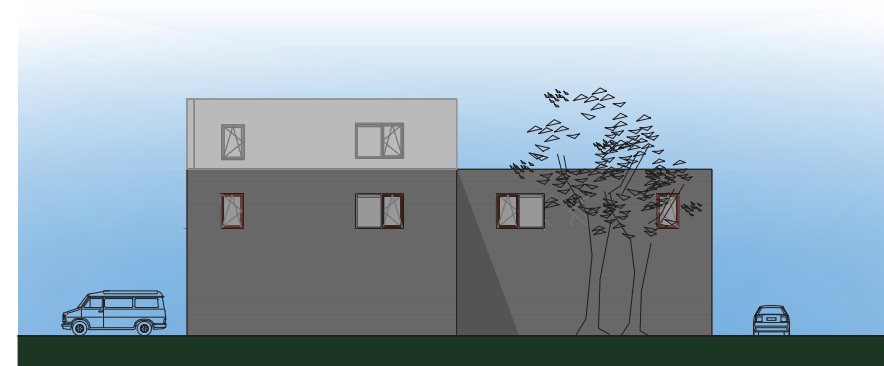
Voorgevelaanzicht as C (vanaf rijksweg)



Achtergevelaanzicht as A

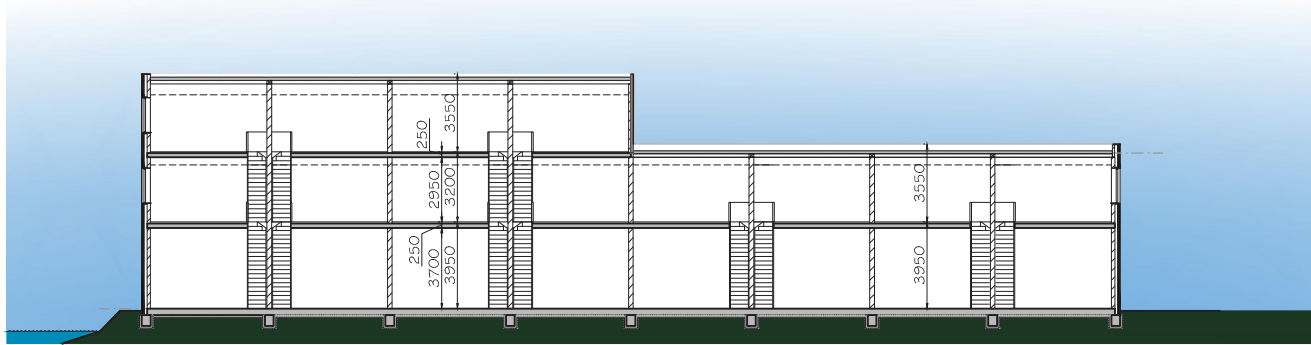


Zijgevelaanzicht as 1



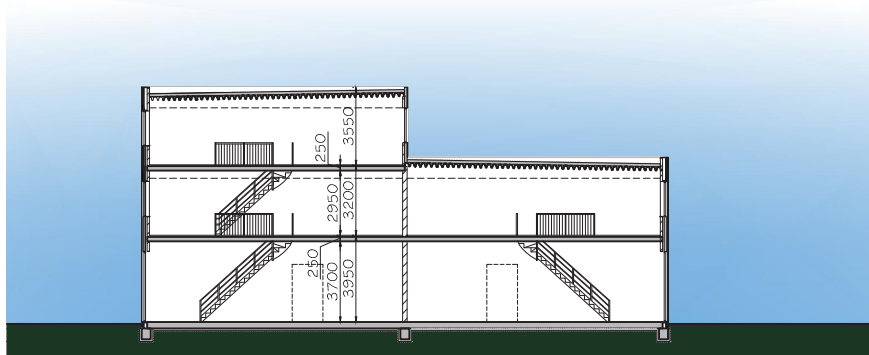
Zijgevelaanzicht as 8-9

10700+
7500+
3950+
3200+
Peil



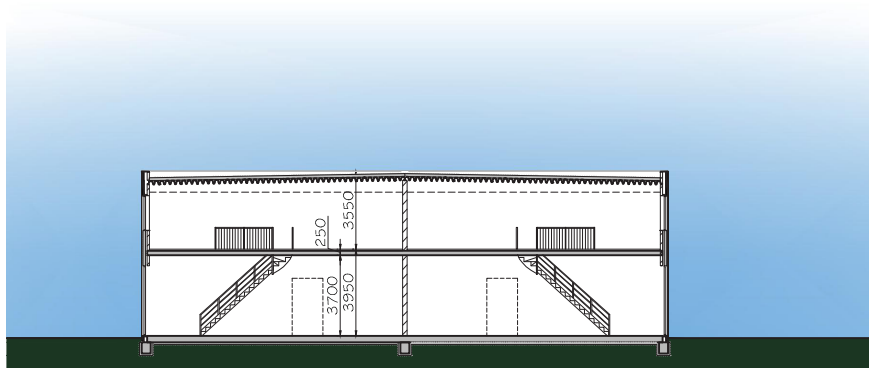
Doorsnede A-A

10700+
7500+
3950+
3200+
Peil



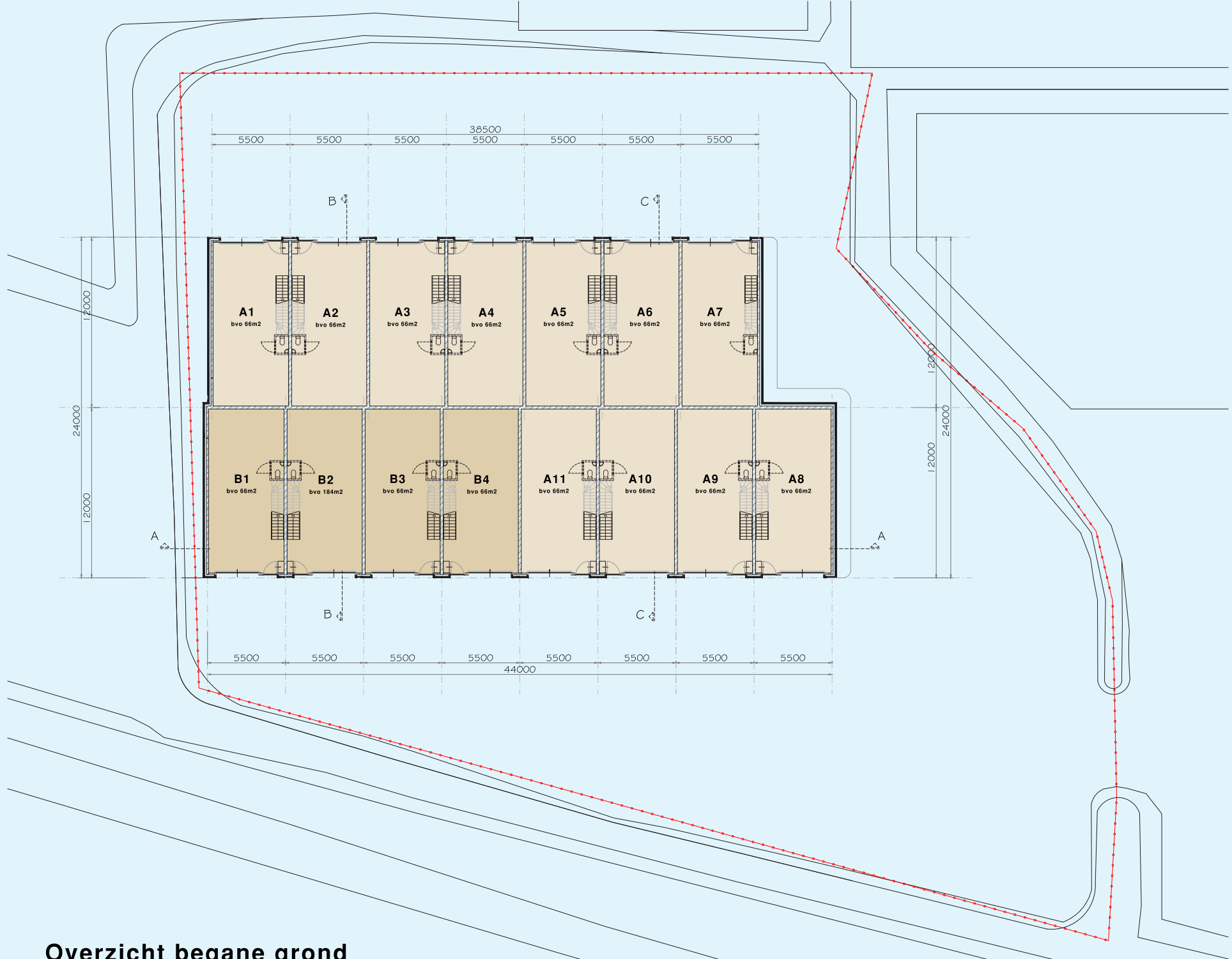
Doorsnede A-A

7500+
3950+
3200+
Peil



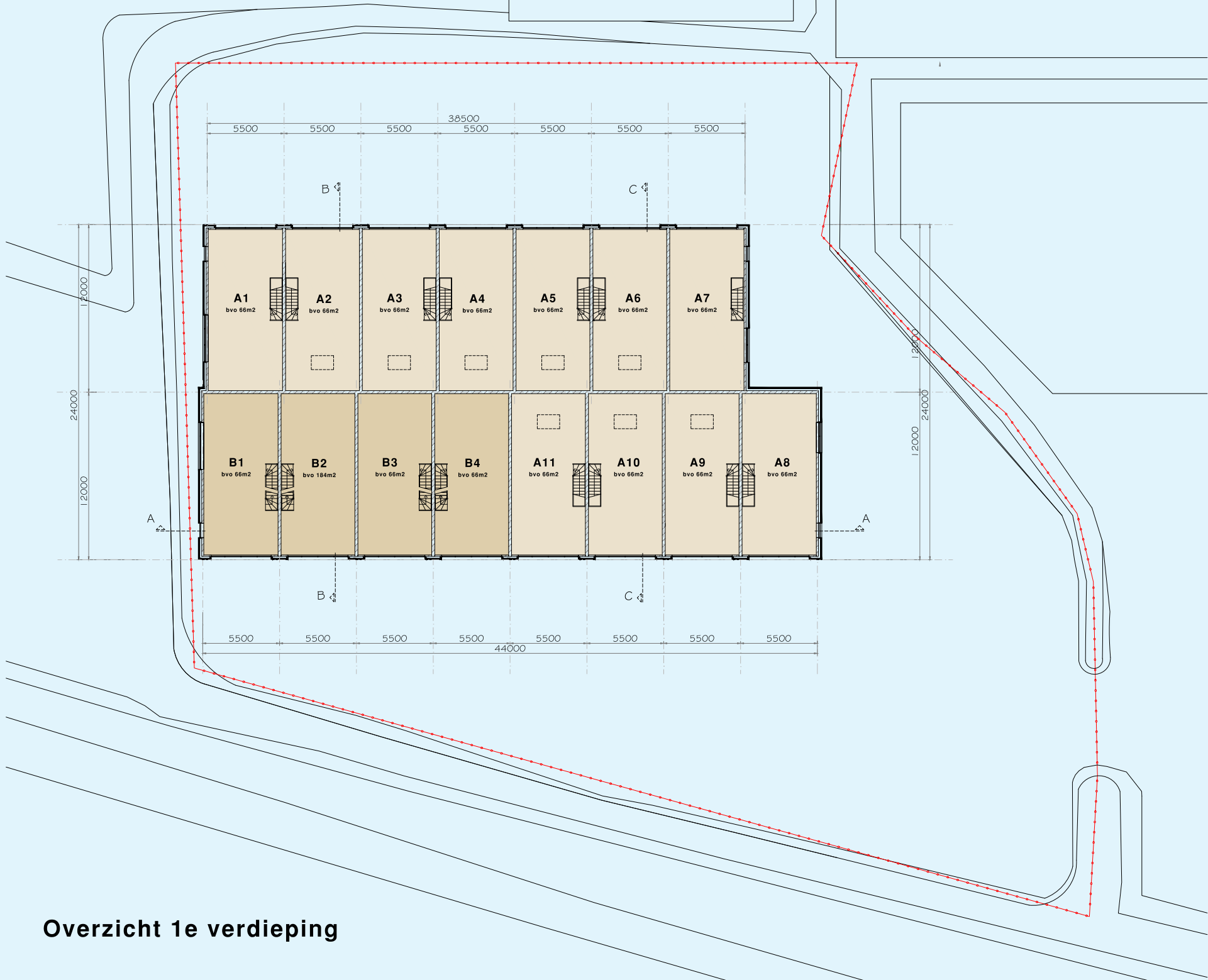
Doorsnede A-A

Doorsneden A, B en C

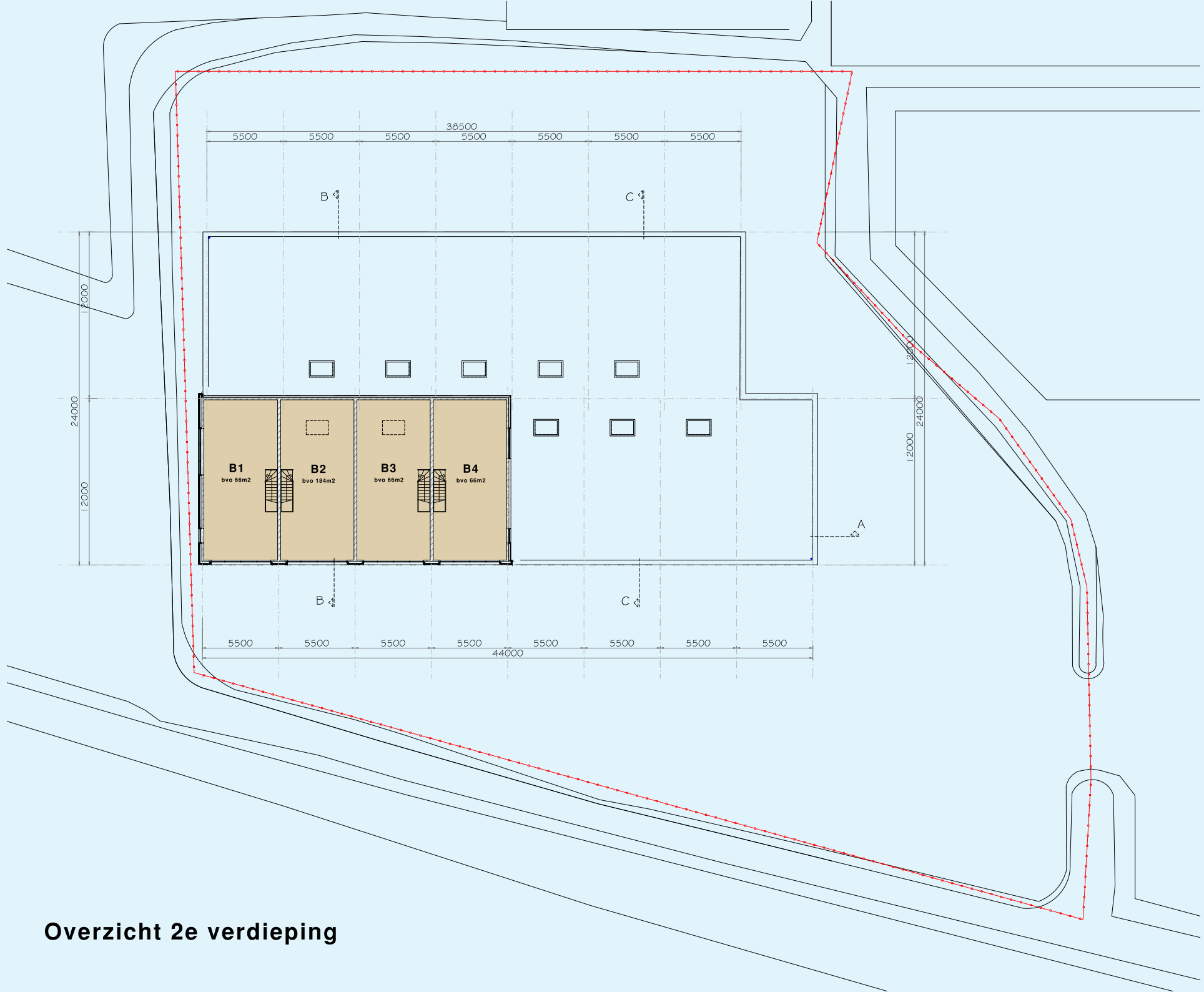


Overzicht begane grond

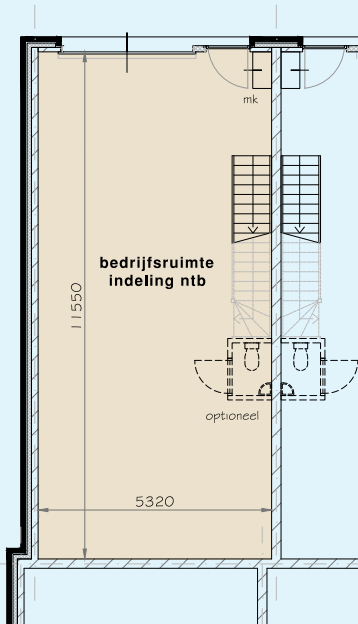
NIEUWBOUW 15 BEDRIJFSUNITS SASSENHEIM



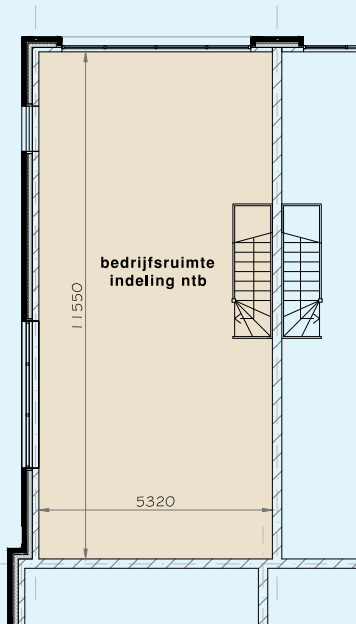
Overzicht 1e verdieping



Overzicht 2e verdieping

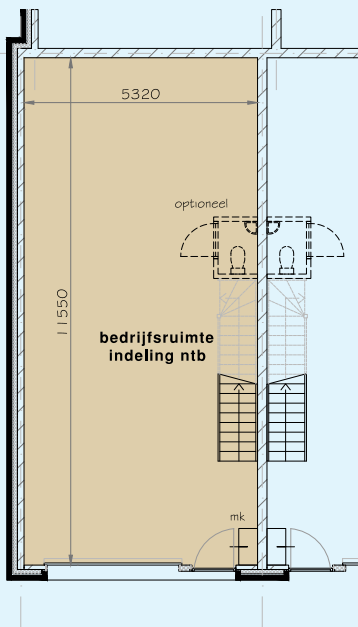


Begane grond
BVO 66m2

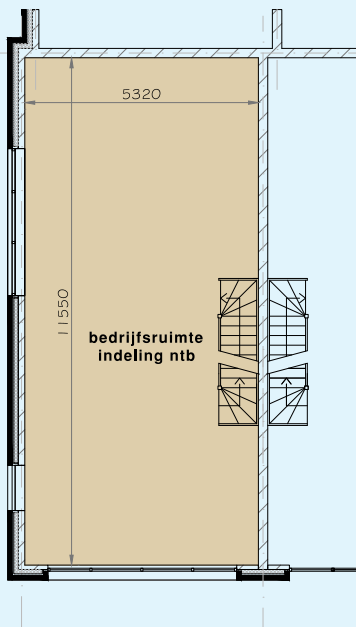


1e Verdieping
BVO 66m2

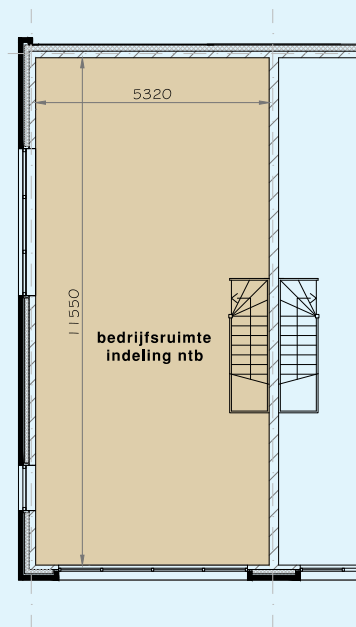
A1
bvo totaal 132m2



Begane grond
BVO 66m2

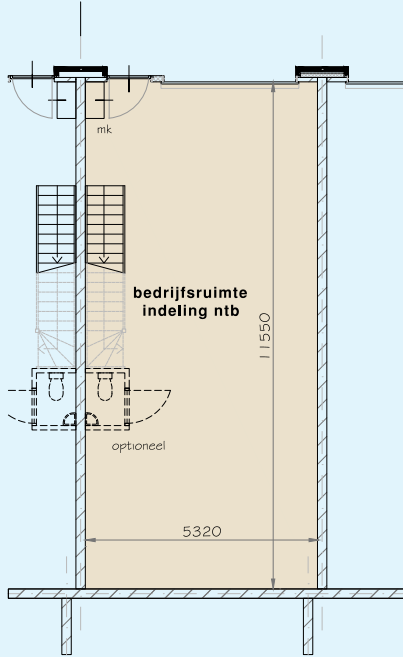


1e Verdieping
BVO 66m2

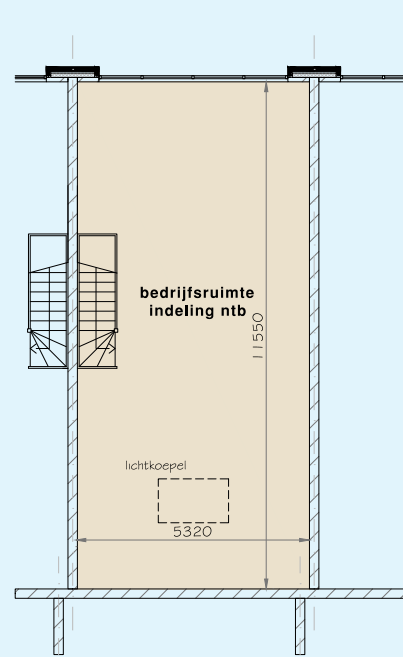


2e Verdieping
BVO 66m2

B1
bvo totaal 198m2



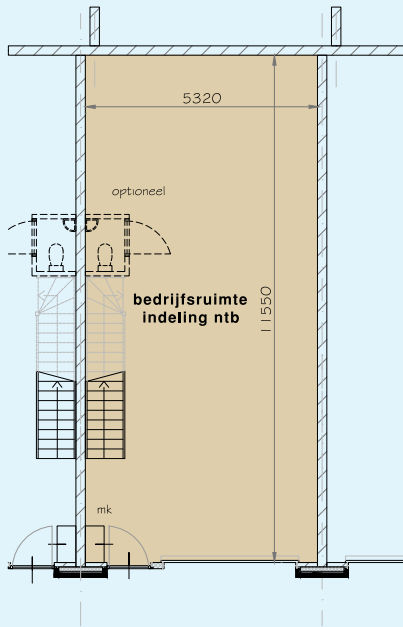
Begane grond
BVO 66m²



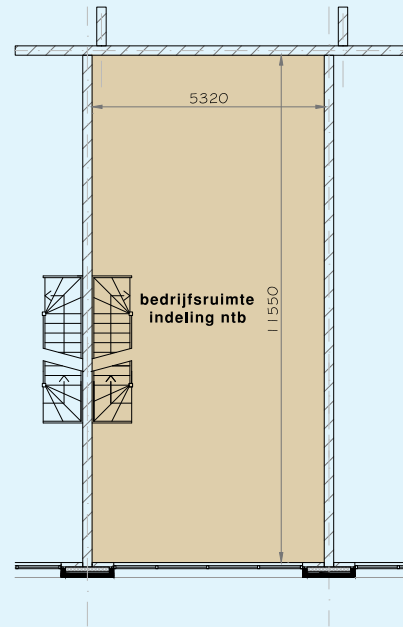
1e Verdieping
BVO 66m²

A2, A4 en A6

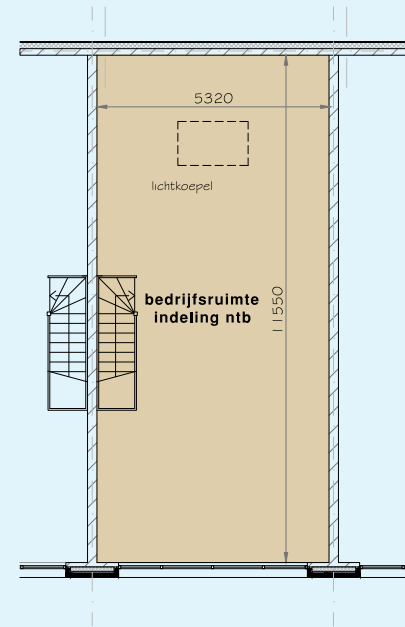
bvo totaal 132m²



Begane grond
BVO 66m²



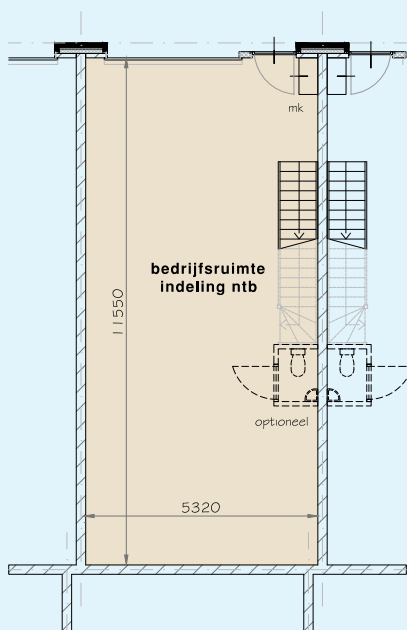
1e Verdieping
BVO 66m²



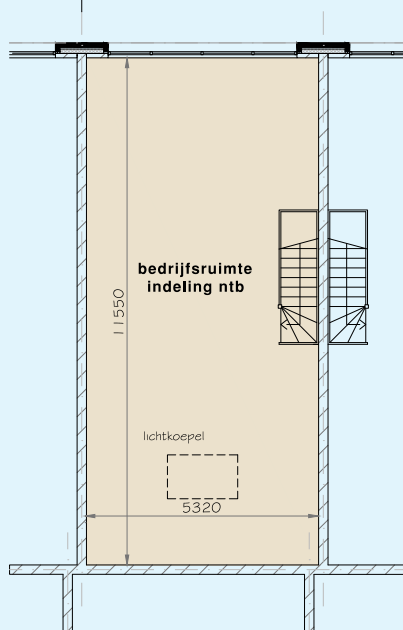
2e Verdieping
BVO 66m²

B2

bvo totaal 198m²

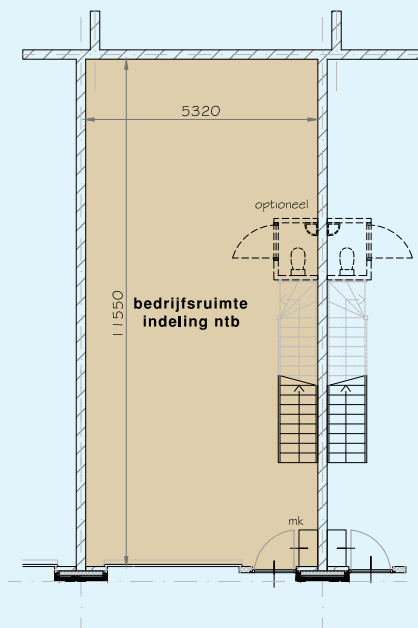


Begane grond
BVO 66m2

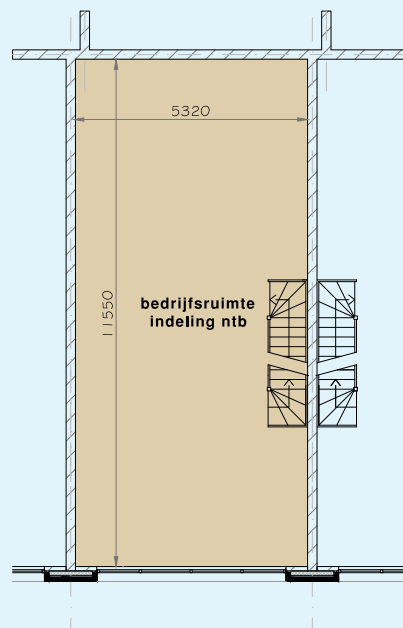


1e Verdieping
BVO 66m2

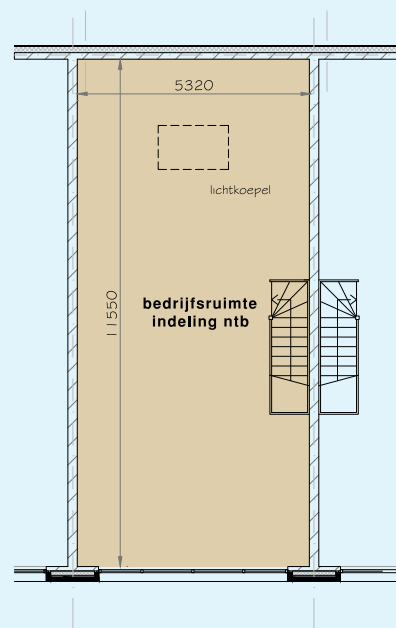
A3 en A5
bvo totaal 132m2



Begane grond
BVO 66m2

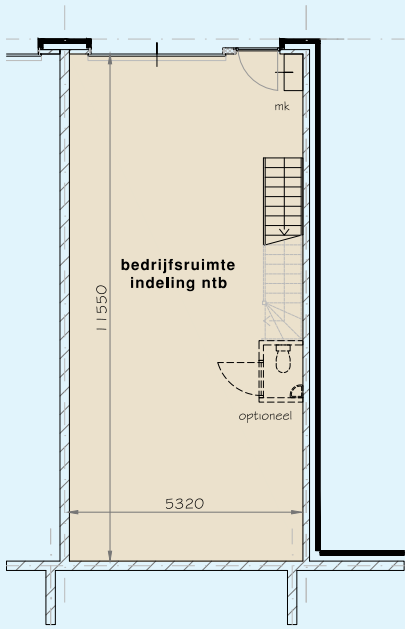


1e Verdieping
BVO 66m2

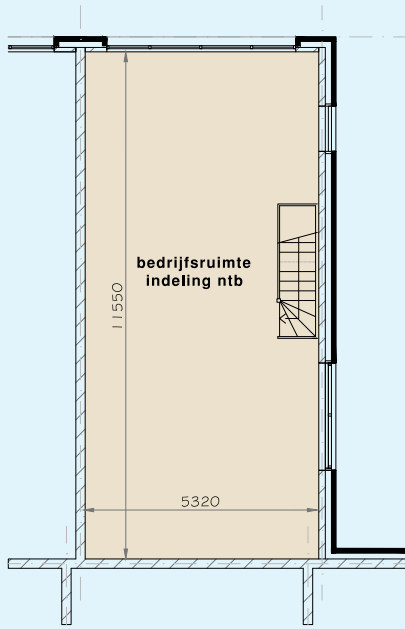


2e Verdieping
BVO 66m2

B3
bvo totaal 198m2

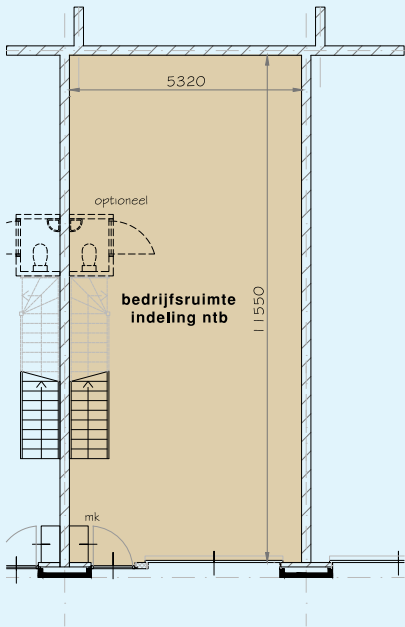


Begane grond
BVO 66m2

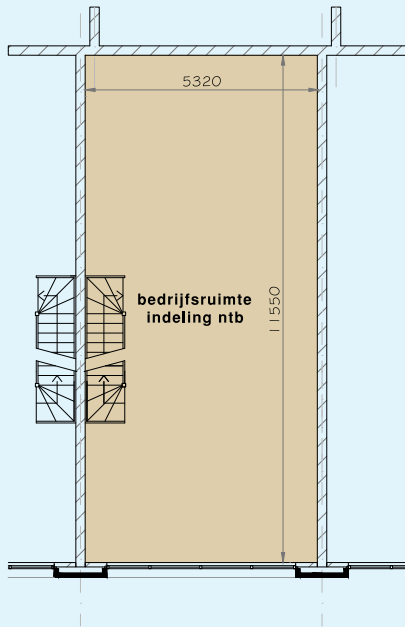


1e Verdieping
BVO 66m2

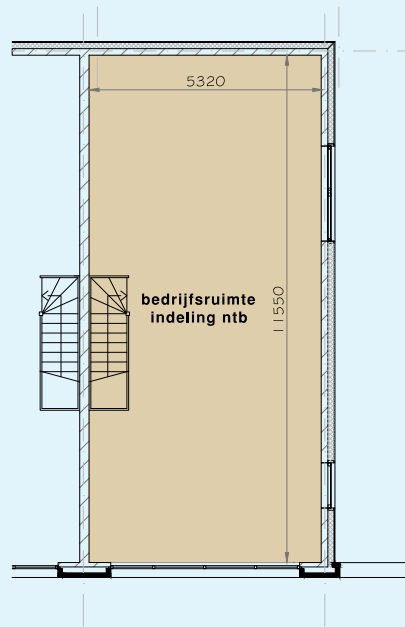
A7
bvo totaal 132m2



Begane grond
BVO 66m2



1e Verdieping
BVO 66m2



2e Verdieping
BVO 66m2

B4
bvo totaal 198m2

2. KOPERSINFORMATIE

2.1 **Bouwbesluit**

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekening, is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen. Op het project zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Het bouwbesluit;
- Bepalingen van de Nutsbedrijven en de Brandweer;
- De van toepassing zijnde normbladen uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut.

2.2 **Vereniging van Eigenaren**

De units en het buitenterrein worden ondergebracht in een vereniging van eigenaren. De kosten voor het beheer en het onderhoud worden gemeenschappelijk gedragen.

2.3 **Niveau afwerking**

De units worden casco opgeleverd. Dit houdt in, dat de plafonds en de wanden ruw en onafgewerkt worden opgeleverd. De begane grondvloer wordt uitgevoerd in beton en monoliet (glad gevulderd) afgewerkt. De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer. Het houtwerk wordt voorzien van een laag witte grondverf.

2.4 **Datum en aanvang bouw en oplevering**

De aanvang van de bouwwerkzaamheden van de gebouwdelen zal op basis van de voortgang van de verkoop worden bepaald. Uitgangspunt is dat minimaal 70% van het plan verkocht dient te zijn door middel van ondertekende koop-/aannemingsovereenkomsten.

De oplevering zal plaatsvinden binnen 200 werkbare werkdagen na datum van de start bouw. De start van de bouw is het moment waarop de begane grondvloer gereed is. De aannemer zal u op de hoogte houden over de voortgang van de bouw.

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 Peil en maten

Peil

Het peil – P – van het bedrijfsverzamelgebouw waaraan alle hoogtematen van afgemeten worden, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer.

De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. De hoogte van de afgewerkte vloerniveaus is circa:

- Begane grond 0 mm + Peil
- 1e verdiepingvloer ca. 3950 mm + Peil
- 2e verdiepingvloer ca. 7150 mm + Peil

Maatvoering

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters. Hierbij is geen rekening gehouden met de door de aannemer en-/of de koper aan te brengen wand- en vloerafwerkingen. In de maatvoering kunnen in verband met de verdere uitwerking van het plan, kleine afwijkingen ontstaan. Deze kleine afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

3.2 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingen, leidingen en bestratingen tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden noodzakelijk is. Met de uit de ontgraving verkregen grond worden de ontgraven sleuven voor de funderingen en leidingen tot de vereiste hoogte aangevuld. Vrijgekomen grond, wordt zoveel mogelijk over het terrein verwerkt en gebruikt om het perceel rondom het bedrijfsverzamelgebouw te egaliseren.

De overtollige grond zal worden afgevoerd. Waar nodig wordt onder de begane grondvloer, onder de werkvloeren van de betonconstructies en onder de bestratingen, een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

3.3 Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig en aangelegd als een gescheiden rioleringssysteem voor vuilwater en hemelwater. Het rioolstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke onstoppingsmogelijkheden en het geheel wordt vorstvrij aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten met de eventuele kosten van ingebruikstelling van het rioolstelsel zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

3.4 Bestrating

Bestrating

De op de verkooptekening aangegeven bestrating, uit te voeren in betonklinker in een nader door de architect te bepalen verband en kleur.

De bestrating zal worden gelegd op;

- Het buitenterrein;
- De parkeervakken.

Algemeen

Het gemeenschappelijk buitenterrein wordt voorzien van klinkerbestrating, straatkolken en dergelijke.

3.5 Buitenverlichting

Reclame

Reclame op de buitengevel kan worden aangebracht op de daarvoor bedoelde plek. Dit is op de reclamevoorziening boven de gevelstrook op het eerste verdiepingsniveau.

Verlichting

Per unit wordt een gevelarmatuur gemonteerd, voorzien van een ingebouwde schemerschakelaar.

3.6 Fundering

Op basis van de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde geotechnisch grondonderzoek en de berekeningen wordt, in overleg met de constructeur, een keuze gemaakt voor het funderingssysteem.

De fundering van het bedrijfsverzamelgebouw wordt vooralsnog uitgevoerd als een gewapend betonnen balkenrooster op een nog nader te bepalen heisysteem, conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

De te gebruiken bekisting is ter keuze van de aannemer; in het zicht komend beton wordt uitgevoerd als schoonwerk.

De aannemer houdt zich het recht voor, om een alternatieve fundatiemethode toe te passen, mits onderbouwd door het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

3.7 Betonwerk

Beton

De volgende onderdelen worden in het werk gestort:

- De funderingen;
- De naden tussen de verdiepingsvloeren blijven zichtbaar;
- Gevlinderde begane grondvloer: maximale vloerbelasting 1000 kg/m².

De gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De afmetingen van de betonconstructies en de toe te passen wapening worden bepaald c.q. uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur.

Prefab beton

De volgende onderdelen worden uitgevoerd als prefab beton:

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloer: maximale vloerbelasting van 500 kg/m².

3.8 Gevels en wanden

Gevelmetselwerk

Het schoon metselwerk wordt gemetseld in een gebakken steen, afmeting waalformaat, in een door de architect te bepalen kleurstelling en metselverband. Het metselwerk wordt met zorg uitgevoerd met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, uitsparingen, penanten en dergelijke.

Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van voegwerk, dat licht verdiept wordt uitgevoerd. Daar waar nodig, worden naden en kieren zorgvuldig dichtgezet. In de gemetselde gevels zullen volgens nadere opgave van de fabrikant en constructeur, dilataties en/of krimpvoegen worden opgenomen. In het metselwerk worden de nodige ankers, open stootvoegen en dergelijke opgenomen.

Spouwisolatie

In de spouw van de buitengevels wordt een spouwisolatie aangebracht, het geheel met een warmteweerstand van $R_c \geq 4.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Binnenspouw wanden

De binnenspouw wanden worden uitgevoerd in onafgewerkt kalkzandsteen, dikte in overleg met de constructeur of in HSB (houtskeletbouw) wanden.

Bedrijfscheidende wanden

De bedrijfscheidende wanden worden uitgevoerd in onafgewerkt kalkzandsteen, dikte in overleg met de constructeur.

Gevelbeplating

De gevelbeplating wordt voorzien van isolatie en heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 4.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
Posities conform tekening. Type en kleur gevelbeplating, zijn conform keuze van de architect.

3.9 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle gevelkozijnen, inclusief de draaiende delen, worden uitgevoerd in aluminium. De afmeting en detaillering van de kozijnen en ramen zijn volgens de geldende normen.

Een aantal raamkozijnen wordt voorzien van draairamen en/of draai-kiepramen, conform keuze van de architect. Ventilatie-roosters in het glas conform tekening. De kleurstelling van de kozijnen en ramen is conform keuze van de architect.

Buitendeuren

De buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium. Het deurtype en de kleurstelling van de voordeur zijn conform keuze van de architect.

De bedrijfsdeuren worden uitgevoerd als stalen, geïsoleerde sectionaaldeuren. De bedrijfsdeuren zijn handbediend en voorzien van een standaard grendelsluiting aan de binnenzijde. Afmeting van de bedrijfsdeur is circa 3 meter breed en circa 3.2 meter hoog.

Hang- en sluitwerk

De aluminium gevelkozijnen worden uitgerust met SKG** inbraakveilig hang- en sluitwerk, inclusief cilinder. De draaidelen worden voorzien van aluminium garnituren. De entredeur wordt van een standaard brievenbusopening voorzien.

3.10 Beglazing

De gevelkozijnen worden voorzien van dubbel isolatieglas (HR++) met een isolatiewaarde van circa $U=1.2 \text{ W/m}^2\text{k}$.

3.11 Dekvloeren

De betonnen verdiepingsvloer(en) word(en) afgewerkt met een zandcementdekvloer van circa 50 mm dik.

3.12 Metaal- en kunststofwerken

Staalconstructies

De benodigde staalconstructies, inclusief toebehoren ten behoeve van de bouw, worden conform opgave en berekeningen van de constructeur geleverd. De in het zicht blijvende staalconstructies binnen worden voorzien van een laag grondverf. De staalconstructies die blijvend met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt en afgewerkt met een poeder epoxycoating in een kleur conform de keuze van de architect.

Dakconstructie platte dak

Het platte dak dat op afschot ligt in verband met het afvoeren van het regenwater, wordt samengesteld uit stalen, verzinkte en geprofileerde dakplaten, voorzien van een isolatie. Het geheel met een warmteweerstand van $R_c \geq 6.3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De platte daken worden voorzien van een nader te bepalen dakbedekking, sparingen. Diverse units worden voorzien van een daklicht/lichtkoepel

Dakranden en kaders

De dakranden worden waar nodig, afgewerkt met een afdekkap van gezet staal, conform de keuze van de architect.

Waterslagen

Bij alle kozijnen met een borstwering, worden aluminium waterslagen toegepast, conform de keuze van de architect.

Huisnummerborden

Ten behoeve van de huisnumeraanduiding worden kunststof huisnummerborden aangebracht naast de entreedeuken van de bedrijfsruimten.

Reclame uiting

Voor de reclame uitingen, worden achter de gevelbekleding nader te bepalen bevestigingspunten aangebracht. Het reclamebord dient verzorgd te worden door de koper.

3.13 Binnentimmerwerk en inrichting

Trappen en balustrade

De trappen in de bedrijfsruimten worden uitgevoerd als vurenhouten model volgens verkooptekening.

De trap van de begane grond naar de eerste en tweede verdieping is een open uitvoering.

De trappen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen. De trappen worden uitgerust met de benodigde houten hekwerken rondom het trapgat en blank afgewerkte, houten ronde muurleuning op aluminium leuningdragers.

Meterkast

De standaard prefab meterkast wordt opgebouwd uit stijlen en regels van naaldhout die voorzien zijn van een witte kunststof ommanteling. De deur, bovenpaneel en zijwand zijn van een wit gemelamineerd spaanplaat, dat aan de zichtzijden wit is afgewerkt.

Diverse aftimmeringen

Ter hoogte van de verdiepingsvloer(en) in het trapgat wordt een vloerrand aftimmering aangebracht. Verder zijn er geen aftimmeringen opgenomen.

3.14 Schilderwerk

Er worden geen schilderwerken uitgevoerd.

3.15 Binnenriolering

Binnenriolering

De afgedopte afvoeren van de riolaansluitingen in de begane grond, worden uitgevoerd in een materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en deze worden aangesloten op de buitenrioleringen. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde stankafsluiters, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

Er worden per unit 2 afgedopte afvoeren van Ø100 mm aangeboden, globaal op posities onder de trap en nabij de achterzijde van de unit.

3.16 Waterinstallatie

Watermeters

De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het water leverend bedrijf, standaard wateraansluiting 1.5m³/uur.

Waterkraan

Bij de meterkast wordt een standaard wasmachinekraan gemonteerd om de leiding te kunnen doorspoelen en water af te nemen.

3.17 Gasinstallatie

Er wordt geen gasaansluiting gerealiseerd.

3.18 Verwarmingsinstallatie

De units worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

3.19 Ventilatie installatie

De units worden niet voorzien van een ventilatie installatie.

3.20 Elektrische installatie

Algemeen

De units worden casco opgeleverd met uitzondering van de elektrameter en standaard groepenkast.

Elektra aansluiting

De elektrameter wordt aangebracht in de meterkast door het energiebedrijf, standaard elektrisch vermogen 3x25 Ampère 230V (aansluiting 400V of verzwaring naar 3x35 Ampère 230V, is optioneel mogelijk).

Groepenkast

In de meterkast zal een standaard groepenkast gemonteerd worden voorzien van 3 groepen en 1 aardlekschakelaar. Naast de groepenkast zal een opbouwstopcontact aangebracht worden.

Overige

Aan de buitenzijde van de unit wordt een armatuur op de gevel gemonteerd, voorzien van een schemerschakelaar. De armatuur zal aangesloten worden op de groepenkast.

3.21 Communicatievoorzieningen

Telefoon

De meterkast van de bedrijfsruimten wordt voorzien van een loze invoerleiding ten behoeve van een telefoonaansluiting.

De aanvraag- en aansluitkosten voor het verkrijgen van de hoofdaansluiting voor een telefoonverbinding zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen, maar zijn voor rekening van de koper.

Belinstallatie

De bedrijfsruimten worden voorzien van een deurbelinstallatie met een beldrukker nabij de voordeur en een schel nabij de meterkast. Deze deurbelinstallaties zullen aangesloten zijn op de groepenkast.

3.22 Wensen Koper

Er zijn mogelijkheden om uw unit tijdens de bouw aan te passen aan uw wensen en voorkeuren. De aannemer zal u hierover informeren door middel van een kopers keuzelijst.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Zonnepanelen;
- Dak/lichtkoepel(s);
- Vloerverwarming;
- Extra dakdoorvoer;
- Toilet op begane grond en/of verdieping;
- Pantry op begane grond en/of verdieping;
- Elektrische aandrijving van overheaddeur;
- Uitbreiding van groepenkast in de meterkast;
- Trap in dichte uitvoering i.p.v. open uitvoering;
- Uitstortgootsteen op begane grond en/of verdieping;
- Koppelen van meerdere units tot 1 unit op diverse manieren.

Betaling van kopers keuze opties geschiedt in twee termijnen: 50 % bij de opdracht en 50% bij het gereedkomen.

3.23 Leges en aansluitkosten

De leges, de aansluitkosten van water, elektriciteit en riolering, zijn in de koopsom begrepen. Aansluitkosten en aanvragen telefoon en/of CAI, zijn voor rekening van koper. Levering van energie, water en telefoon, dient koper (tijdig) zelf aan te vragen. De aannemer behoudt zich het recht voor enige energie te verbruiken voor bijvoorbeeld het droogstoken van de bedrijfsruimten. De verbruikskosten van water en elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer.

3.24 Garantie

Fundering

10 jaar geen scheurvorming in de fundering ten gevolge van zetting c.q. verzakking.

Betonconstructie

10 jaar geen aantasting van de betonconstructie door lucht en/of hemelwater en geen uittreding van roest.

Dakbedekking

10 jaar waterdichtheid (indien koper een onderhoudscontract heeft afgesloten) met inbegrip van aansluitingen aan de onderdelen in of aan deze dakbedekking, mits periodiek onderhoud wordt uitgevoerd en het dak niet heeft blootgestaan aan een windsnelheid van meer dan 20 m/sec., verder volgens certificaat van betreffende dakdekkersbedrijf.

Aluminium kozijnen en bedrijfsdeuren

1 jaar, mits periodiek onderhoud is uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk

2 jaar, mits periodiek onderhoud is uitgevoerd.

Gevelbeplating

10 jaar, mits er periodiek onderhoud is uitgevoerd. Roestvorming veroorzaakt door metalen deeltjes in de lucht die op de beplating kunnen komen en kleine oppervlakkige roestplekjes vormen (zogenaamd 'vliegroest'), valt niet onder de garantie. Met regelmatig schoonmaken van de gevel, kan vliegroest voorkomen worden.

Bestrating

Bij oplevering wordt eveneens de bestrating opgeleverd. Verzakkingen en beschadigingen en dergelijke die na oplevering plaatsvinden, vallen niet onder de garantie.

Overige bouwdelen

De overige bouwdelen hebben een garantie conform opgave van de fabrikant.

Algemeen

Aanspraken op garantie vervallen indien er sprake is van:

- Mechanische beschadigingen;
- Veranderingen in agressiviteit van het milieu;
- Brand, oorlog, natuurrampen, kernreacties en andere van buiten komende calamiteiten;
- Niet normaal gebruik c.q. gebruik dat niet in overeenstemming 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.

Tijdens de oplevering zal een oplevermap / garantiemap aan de eigenaar en de VVE worden overhandigd, waarin namen en contactgegevens staan van de leveranciers en onderaannemers met de betreffende garantieverplichtingen.

4. ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Een bedrijfsruimte kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen 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 verkoop van een bedrijfsruimte. Wij adviseren u dit gedeelte van de brochure 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 mondelinge verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke toezeggingen van makelaar en/of aannemer zijn bindend.

4.2 Notaris

De overdracht van de grond waarop het bedrijfsverzamelgebouw wordt gebouwd (het notarieel transport) geschiedt door middel van een zogenoemde 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 verplicht zich met het tekenen van de aannemingsovereenkomst tevens 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 'transportakte' genoemd.

4.4 Opschorting datum

In de koop- en aannemingsovereenkomst, wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschorting datum. Dit is de datum waarop de ontwikkelaar verwacht, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen.

Rond de opschorting datum, ontvangt u van de ontwikkelaar bericht van oplevering. De koop- en aannemingsovereenkomst is vanaf gelijke datum bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld, dan stelt de ontwikkelaar u een nieuwe opschortdatum voor.

4.5 Eigendomsoverdracht

Kort nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is getekend wordt u uitgenodigd door de projectnotaris om deze akte te tekenen.

4.6 Splitsingsakte

Aan de koop- aannemingsovereenkomst zal ook een concept van de splitsingsakte worden toegevoegd. U kunt de makelaar verzoeken een concept van dit document vooraf toe te zenden.

Er zijn ontbindende clausules opgenomen. Bij dit project zijn dit de volgende clausules:

- De grond is geschikt is voor het beoogde gebruik;
- De onherroepelijke bouwvergunning door de ontwikkelaar verkregen.

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenoemde '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 bouwkaavel plaatsvindt. Dit is de periode waarna u eigenaar van de bouwkaavel 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 bijkomende kosten zoals:

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

En eventueel:

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

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 dienen te voldoen.

4.7 De koopsom

De koopsom van een nieuwbouw bedrijfsunit 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;
- Makelaarscourtage;
- Gemeentelijke leges;
- Kosten van de kadastrale uitmeting;
- Verbruikskosten tot aan de oplevering;
- Notariskosten voor de aankoop van uw bedrijfsruimte;
- Kosten van de architect, constructeur en overige adviseurs;
- Constructie Allrisk verzekering tijdens de bouw met eveneens een verzekering tegen brand- en stormschade tijdens de bouw.

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam' prijs opgenomen. Daarbij moet u denken aan:

- BTW;
- De afsluitprovisie voor uw geldverstrekker;
- Taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek;
- Kosten voor eventueel meerwerk/kopers wensen;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, data en CAI;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling');
- Notariskosten voor een volmacht indien u de akte van levering niet in persoon tekent;
- De kosten van controle van uw persoonsgegevens in de gemeentelijke basisadministratie, de geldigheid van uw legitimatiebewijs en raadpleging van het faillissementenregister;
- Oprichtingskosten VVE bedragen € 700,=. Dit zal worden voldaan uit de kas van de VVE en hiertoe worden alle kopers verplicht om een éénmalige bijdragen van circa € 400,= te storten in de kas van de VVE, afhankelijk van het breukdeel van de VVE.

4.8 Betaling

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst kunt u verschillende facturen ontvangen. Wij sommen ze voor alle duidelijkheid op:

1. *De grondfactuur.* Dit is een factuur voor de grondkosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze wordt via de notaris betaald.
2. *De termijnfacturen.* In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. Zodra een bouwtermijn is vervallen, ontvangt u van Diofis een termijnfactuur. De termijnen zijn als volgt;

Termijn 1:	Aanvang bouw (grondwerk)	20%
Termijn 2:	Gereedkomen ruwe begane grondvloer	15%
Termijn 3:	Gereedkomen ruwe verdiepingsvloer	15%
Termijn 4:	Hoofdconstructie gereed	15%
Termijn 5:	Dak waterdicht	15%
Termijn 6:	Gevel waterdicht	15%
Termijn 7:	Bij oplevering	5%

3. *De rentefactuur.* Hier dient u onderscheid te maken tussen de grondkostenrente, uitstelrente en boeterente.
4. *Grondkostenrente:* Op basis van de koopovereenkomst is het mogelijk dat de ontwikkelaar u rente over de grondkosten in rekening brengt. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.
5. *De meer/minderwerkfactuur* met betrekking tot uw kopers wensen.

4.9 Betalingstermijn

Vóór de oplevering dienen alle betalingstermijnen van de aanneemsom (met uitzondering van de 7e termijn) alsmede het eventuele meerwerk voldaan te zijn.

5. BOUWTIJD EN OPLEVERING

5.1 Bouwtijd

In de aannemingsovereenkomst wordt de bouwtijd genoemd in werkbare dagen. De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen en/of vorst, zullen er relatief weinig werkbare werkdagen en dit kan een langere bouwtijd veroorzaken.

Meerwerk en kopers wensen kunnen ook eventueel bouwtijdverlenging tot gevolg hebben. Standaard wordt uitgaand van één extra werkbare dag per € 500,= exclusief BTW aan meerwerk. Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

De bedrijfsruimte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het glas: dit wordt schoon opgeleverd. Het bij de bedrijfsruimte behorende terrein, wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Vertraging van de oplevering, veroorzaakt door vertraging bij een NUTS-aansluiting (elektra en water) en rioolaansluitingen, geeft geen reden voor korting, vergoeding, compensatie en dergelijke.

5.2 Risico en verzekering

Gedurende de (af)bouw is en blijft de bedrijfsruimte voor risico van de aannemer. Deze is verplicht tot de dag waarop de sleutels aan u worden overhandigd, de bedrijfsruimte genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand. Vanaf de dag dat de sleutels van de bedrijfsruimte aan u worden overhandigd, is de bedrijfsruimte voor uw eigen risico. Dit betekent dat u zelf voor de verzekering van uw bedrijfsruimte dient te zorgen met ingang van de dag van oplevering.

5.3 Sleuteloverhandiging

Wanneer de bedrijfsruimte gereed is, krijgt u een uitnodiging om deze samen met de aannemer te inspecteren voor de oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering is getekend, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van de bedrijfsruimte.

5.4 Onderhoudstermijn

Mogelijk ontdekt u na oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Gedurende deze periode dient u niet dringende klachten en/of gebreken per e-mail te melden bij de aannemer, die deze gebreken in overleg met u zal verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het te verwachten werken van materialen. Dit soort beschadigingen worden door de aannemer afgewezen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of te inrichten).

Bij het betrekken van uw bedrijfsruimte, moet u er daarnaast rekening mee houden, dat een bedrijfsruimte deels gebouwd is van materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden / plafonds bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dergelijke beschadigingen worden door de aannemer doorgaans afgewezen. De onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het te verwachten 'werken' van materialen.

Ook andere zaken, zoals houten onderdelen, kunnen gaan 'werken' waardoor kier- of scheurvorming kan ontstaan. Dit is niet ernstig. Deze worden veroorzaakt door uw bedrijfsruimte wegtrekkende vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Nadat mogelijk geconstateerde onvolkomenheden, zoals bijvoorbeeld klemmende deuren zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Na de onderhoudsperiode is de aannemer alleen aansprakelijk voor ernstige- en verborgen gebreken.

6. MISVERSTANDEN

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken over deze verkoopbrochure.

6.1 Wijzigingen en voorbehouden

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit project en vervangt alle voorgaande verkoopdocumentatie. Omdat bij het bouwen van een bedrijfsruimte, veel ambachtelijk werk wordt verricht, behouden/behoudt de ontwikkelaar en/of de aannemer zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar hun oordeel architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen.

De wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de bedrijfsruimte. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch de makelaar en/of de aannemer rechten ontlenu. Alle informatie over het project wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven.

6.2 Artist Impression

De perspectieftekeningen in deze brochure geven een impressie. Het is met recht 'Artist Impression', waarin de 'Artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk, dakbedekking en dergelijke, kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

6.3 Maatvoering en oppervlakten

Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van de door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens, kunnen (geringe) afwijkingen in de perceelgrootte – zowel positief als negatief – voorkomen. Hieraan kunt u geen rechten ontleen. Hierover is een bepaling in de koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen. De juiste perceelgrootte wordt na oplevering door het Kadaster ingemeten.

De in de tekeningen genoemde maten zijn circa maten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, maten kunnen licht afwijken. Let dus op. Wij adviseren u bij het inrichten van uw bedrijfsruimte de maten ter plaatse op te nemen.

6.4 Overig

Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige en/of constructieve wijzigingen na de oplevering is geheel voor eigen rekening en risico van de koper en mag, indien dit noodzakelijk is, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en goedkeuring VVE.

7. MATERIALEN EN KLEURENSTAAT

Bedrijfsruimte

<u>Omschrijving</u>	<u>Materialen</u>	<u>Kleur</u>
Dakbedekking	bitumineus of EPDM	zwart
Gevel (metselwerk)	metselsteen	donkere kleur
Voegen (metselwerk)	voegspecie	grijs
Gevel (beplating voorgevel)	gevelbeplating	licht grijs
Gevel (beplating overige gevels)	gevelbeplating	licht grijs
Afdekkapdakrand	gezet staal	zwart
Kozijnen (in metselwerk)	aluminium	licht grijs
Draaiende delen (deuren)	aluminium	rood
Draaiende delen (ramen)	aluminium	rood
Overheaddeur	staal	grijs
Zetwerk rondom kozijnen	staal	grijs / antraciet

De architect behoudt zich het recht voor definitieve kleuren afwijkend te bepalen.

**Bel ons: 071 - 760 00 50,
Rijnsburgerweg 159, 2334 BP te Leiden
www.vanderkooijmakelaars.nl**

VAN DER KOOIJ
BEDRIJFSMAKELAARS



redame