

Verkoopomschrijving

Project Kelvinstraat | Zoetermeer



Versie 01-09-2023

Inhoudsopgave

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

Disclaimer

Deze Verkoopomschrijving 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.

Ontwikkelaar is gerechtigd tijdens de (verdere) 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 32 hoogwaardige bedrijfsruimten, verdeeld over 3 gebouwen, gelegen aan de Kelvinstraat in Zoetermeer.

Ontwikkelaar:

Kelvinstraat B.V., tevens z.o.d.n. en hierna te noemen Van der Kooy Vastgoed
Willem Dreeslaan 436
2729 NK ZOETERMEER
www.vdk.nl
info@vdk.nl

Verkoopmakelaar:

Rob Swart Makelaar & Taxateur Bedrijfshuisvesting B.V.,
Tevens z.o.d.n. ROBSWART Bedrijfshuisvesting
Röntgenlaan 31
2729 DX ZOETERMEER
www.rob-swart.nl
info@rob-swart.nl

Aannemer:

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

Definities

In de onderhavige Verkoopomschrijving zullen de definities worden gehanteerd als gedefinieerd in de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden.

Tegenstrijdigheden

Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen verkoopcontractstukken, is de rangorde uit de Overeenkomst van toepassing.

Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen de tekst van de Verkoopomschrijving en de kleur- en materiaalstaat (bijlage 1), is de inhoud van de kleur- en materiaalstaat leidend.

2. Projectomschrijving

Projectinformatie

Van der Kooy Vastgoed ontwikkelt 32 hoogwaardige bedrijfsruimten, verdeeld over 3 gebouwen, aan de Kelvinstraat in Zoetermeer.

In deze Verkoopomschrijving kan gesproken worden over Gebouw-A, Gebouw-B en/of Gebouw-C. Hiermee wordt bedoeld op, voor zover het betreft:

- Gebouw-A: het gebouw met daarin de bedrijfsruimten met de bouwnummers A1 t/m A5;
- Gebouw-B: het gebouw met daarin de bedrijfsruimten met de bouwnummers B1 t/m B5;
- Gebouw-C: het gebouw met daarin de bedrijfsruimten met de bouwnummers C1 t/m C22.

Deze zullen gezamenlijk ook kunnen worden aangeduid als Gebouwen en afzonderlijk als Gebouw.

Oosterhage

Project Kelvinstraat bevindt zich direct naast de Oostweg op bedrijventerrein Oosterhage. Het Project ligt aan doorgaande wegen en ligt op slechts enkele minuten afstand van de A12. Hierdoor is uw bedrijfsruimte perfect te bereiken voor uw klanten, leveranciers en medewerkers.

Voldoende parkeerplekken

Alle bedrijfsruimten worden standaard opgeleverd met eigen parkeerplaatsen. Op de Situatietekening is middels de vermelding van het bouwnummer duidelijk aangegeven welke parkeerplaats(en) bij uw bedrijfsruimte horen. Naast de privéparkeerplaatsen zullen er binnen het Project bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op de (concept)Hoofdsplittingstekening zijn deze aangeduid met de nummers 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 114, 115, 116, 117.

Bestemmingsplan

De gemeente Zoetermeer denkt graag mee met de lokale ondernemers. Het vigerende bestemmingsplan (Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem, onherroepelijk 16-08-2013) biedt ruime mogelijkheden. Zo biedt het bestemmingsplan ruimte voor het gebruik van de bedrijfsruimte als onder andere bedrijvigheid t/m cat. 3.2.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zijn de bedrijfsruimten aangevraagd met als gebruiksfunctie industrie. Met een industrie functie is bedoeld een gebruik waarbij activiteiten plaatsvinden en het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het door Koper beoogde toekomstige gebruik van de bedrijfsruimte hiervan afwijkt, kunnen er op grond van de geldende wet- en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik toe te staan. Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemmingen en/of vergunningen.

3. Aankoop bedrijfsruimte

Koop-/aannemingsovereenkomst

De (ver)koop van de bedrijfsruimten geschiedt middels een Koop-/aannemingsovereenkomst. Verkoper heeft hiertoe de Overeenkomst opgesteld. Deze is naast deze Verkoopomschrijving voorzien van diverse andere bijlagen zoals verkooptekening(en), concept leverings- en splitsingsakte(s), Algemene Voorwaarden en de (juridische) Situatietekening.

Waarborgsom en/of bankgarantie

Conform artikel 3 van de Overeenkomst dient Koper binnen 10 dagen na ondertekening van de Overeenkomst een waarborgsom bij de Verkoper storten ter grootte van 20% van de totale koop-/aannemingssom (inclusief BTW) waarvan verrekening plaatsvindt op de wijze als in dat artikel bepaald.

Grondkosten en –rente

De grondkosten en eventuele grondrente dienen betaald te worden bij de Levering.

De grondrente bedraagt 10% per jaar en wordt gerekend vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden uit de Overeenkomst zijn vervuld, tot het moment dat de Levering bij de notaris plaatsvindt. Dit betekent dat Koper, mits deze tijdig bij de notaris zit, geen grondrente hoeft te voldoen.

Bouwkosten en –rente

Koper betaalt de aanneemsom van een bedrijfsruimte in termijnen. De termijnen zijn gekoppeld aan de vordering van de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw. De termijnen worden berekend over de totale koop-/aanneemsom minus de grondkosten. Een en ander zoals in artikel 4 van de Overeenkomst.

De bouwrente bedraagt eveneens 10% op jaarbasis en wordt berekend over de gepasseerde termijnen, te berekenen vanaf het moment 14 dagen nadat de realisatie van de bedrijfsruimte een bepaalde fase/termijn heeft behaald, 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-/aanneemsom begrepen en bedragen naar verwachting circa €3.000,- exclusief BTW. De definitieve kosten worden separaat aan Koper gefactureerd zodra deze kosten gemaakt worden, doch niet voor de Levering.

Datum start/bouw en oplevering

De start/bouw zal gebaseerd worden op:

- De voortgang van de verkoop. Uitgangspunt is dat minimaal 70% van de omzet van het Project verkocht dient te zijn middels een onherroepelijke Overeenkomst;
- De afgifte van de benodigde onherroepelijke vergunningen die voor de realisatie van het Project noodzakelijk zijn.

De Oplevering van de gekochte bedrijfsruimte zal plaatsvinden binnen 360 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Van der Koop Vastgoed zal Koper op de hoogte houden van de voortgang van de bouw, onder andere via nieuwsbrieven. Uiterlijk 7 dagen voor Oplevering ontvangt Koper een uitnodiging waarin de datum en tijdstip van de geplande Oplevering vermeld staat. Een en ander volgens het bepaalde in de Overeenkomst.

4. Technische omschrijving per onderdeel

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

De Gebouwen worden 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 begane grondvloeren van de Gehouwen worden gestort op drukvaste isolatie, waarvan de dikte is afgestemd op een warmteweerstand coëfficiënt (Rc-waarde) gelijk aan 3,7m² K/W.

Begane grondvloer

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

Binnenriolering

Elke bedrijfsruimte wordt standaard voorzien van een afgedopte vuilwaterafvoer. Voor bouwnummer A1 wordt dit gedaan in de op verkooptekening gestippelde indeling. Voor alle overige bouwnummers wordt 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 50 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 rioleringssysteem. Het eventueel leveren en aanbrengen van overige binnenriolering is niet standaard opgenomen, maar kan eventueel in overleg en zolang het stadium van de bouw dit toelaat.

4.2. Opbouwconstructie

Dragende constructie

De staalconstructies bestaan uit het benodigde aantal hoofdspanten, hulpstaal en het vereiste aantal kopgevelconstructies en windverbanden. 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 staalconstructies worden gestraald en voorzien van een coating in een standaard kleur, waarschijnlijk RAL7016. Eventuele, tijdens de bouw ontstane, beschadigingen worden in het werk door middel van een kwast bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische kleurverschillen kunnen optreden.

Indien noodzakelijk wordt de (dragende) staalconstructie brandwerend afgetimmerd. Eventuele brandwerende aftimmering wordt niet nader afgewerkt.

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.

Verdere binnenwanden worden niet geplaatst. Ook niet indien deze zijn weergegeven op de Verkooptekening.

Verdiepingsvloeren

In alle bedrijfsruimten wordt een betonnen kanaalplaatverdiepingsvloer aangebracht conform verkooptekening. De verdiepingsvloer wordt afgewerkt met zandcement dekvloer van 50mm. De verdiepingsvloer heeft een nuttige vloerbelasting van 250 kg/m² (gebouw B en C) of 400 kg/ m² (gebouw A). Oppervlakte en maatvoering van de vloeren conform verkooptekening.

4.3. Gevel

Gevelbeplating

De gevels worden gedeeltelijk voorzien van blind bevestigde PIR-plus wandpanelen (Rc-waarde 4,70m² K/W), dik 100mm, inclusief coating in de kleur conform bijlage 1. De gevels worden gedeeltelijk voorzien van metselwerk en metalen zetwerken. Een en ander conform verkooptekening en kleur- en materiaalstaat (bijlage 1).

De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in kleur volgens bijlage 1.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen worden allen uitgevoerd in aluminium (Gebouw-A) en kunststof (Gebouw-B en Gebouw-C) en voorzien van HR++ isolatieglas. Afwerking in kleur conform bijlage 1. 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 conform verkooptekening, de kleur volgens bijlage 1. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht, waarbij de overheaddeur wegdraait onder de aanwezige verdiepingsvloer. Een en ander conform de verkooptekening.

Let op: via meerwerk is het mogelijk om de overheaddeur elektrisch bedienbaar te maken. De bedrijfsruimten 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 bediening aan te sluiten.

Ongeveer twee weken na Oplevering van Gebouw-A, Gebouw-B respectievelijk Gebouw-C is er per Gebouw één centraal moment waarop de leverancier de overheaddeur zal afstellen. Indien de leverancier – om welke reden dan ook – op dat moment niet in staat gesteld wordt de deur op de juiste manier af te stellen, zal de overheaddeur alsdan niet kunnen worden afgesteld en zullen de extra kosten voor een nieuwe afspraak aan Koper 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, aangesloten te houden en zo nodig te vernieuwen.

Overig

De bedrijfsruimten worden voorzien van een huisnummeraanduiding.

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

4.4 Dak

Dakconstructie

De daken van de Gebouwen worden samengesteld uit PIR-plus sandwichpanelen (Rc-waarde 6,55m² K/W). De panelen worden aan de binnenzijde met lage profilering en parkerloos uitgevoerd. Eventuele, tijdens de montage of bouw ontstane beschadigingen aan de binnenzijde van de sandwichpanelen, worden afgedekt met metalen zetprofielen.

Alles wordt afgedicht met een duurzame, lichtgrijze PVC dakbedekking met polyesterinlage.

Hemelwaterafvoeren

In de daken worden voldoende in- en uitpandige hemelwaterafvoeren opgenomen die lopen tot onder de begane grondvloer waar deze worden aangesloten op de buitenriolering. Bovendien worden er in de gevels voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmeting en aantal wordt bepaald door de constructeur.

Installaties

Op de daken zijn zones waarbinnen volgens de omgevingsvergunning installaties (zoals warmtepompen, airco's, ventilatiekasten, enzovoorts) en zonnepanelen geplaatst mogen worden. Installaties mogen maximaal 1,5 meter hoog zijn en moeten verplicht in een lamellen omkasting, kleur RAL 7016. De zones zijn vastgelegd op de verkooptekeningen.

4.5. Nutsvoorzieningen

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

- Het standaard vermogen van de wateraansluiting bedraagt per bedrijfsruimte 3m³ /uur;
- Het standaard vermogen van de elektra-aansluiting bedraagt per bedrijfsruimte 3 x 25 Ampère op basis van 230 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden.

De eenmalige aansluitkosten van genoemde water- en elektra-aansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen en worden door middel van een factuur separaat bij Koper in rekening gebracht.

Gewenste cai-, telefoon- en/of glasvezelaansluitingen dienen door Koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

4.6 Buitenverharding

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

De rijbanen en de parkeerplaatsen worden geheel verhard. Het terrein wordt door middel van een inrit aangesloten op de openbare weg. De terreinverharding bevat voldoende straatkolken en molgoten voor de benodigde afwatering van het terrein, eventueel aangesloten op de riolering.

Schade aan het straatwerk of riolering, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

4.7 Binneninrichting

Trappen en relingen

Conform verkooptekening wordt in de bedrijfsruimte een trap, eventueel met tussenbordes, 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 bedrijfsruimte, **niet** gemonteerd. Het trapgat en de rand van de entresolvloer zijn niet voorzien van een balustrade.

De trappen (inclusief eventueel tussenbordes) en trapleuningen zijn van (vuren) hout. In unit A1 worden daarnaast (parallel aan de gevel) een tweetal stalen trappen geplaatst, voorzien van beukenhouten traptreden en de trapleuningen zijn van staal.

Brandhaspel / brandblusser

Conform de verkooptekening wordt in de bedrijfsruimte een brandhaspel (lengte aangegeven) en/of brandblusser aangebracht.

Casco oplevering

De bedrijfsruimte wordt casco opgeleverd. Indien een onderdeel niet beschreven wordt in deze Verkoopomschrijving, betekent dit dat het niet wordt aangebracht. Dit betekent dat eventueel noodzakelijke voorzieningen, zoals een toilet, niet tijdens de bouw worden aangebracht. Koper dient dit zelf aan te brengen alvorens de ruimte in gebruik mag worden genomen.

5. Garantie

5.1. Garantie per constructiedeel

Staalconstructie

10 jaar op de staalconstructie (constructief).

Gevelbeplating

10 jaar op de gevelbeplating.

Dakbeplating en -bedekking

10 jaar waterdichtheid van de PVC dakbedekking met inbegrip van de aansluitingen aan de onderdelen in of aan deze bedekking, mits periodiek (ten minste jaarlijks) en degelijk onderhoud wordt uitgevoerd en het dak niet heeft blootgestaan aan extreme weersomstandigheden. Werkzaamheden door derden, zoals het achteraf maken van doorvoeren, laten de garantie vervallen.

Op PVC hemelwaterafvoeren wordt 5 jaar garantie verstrekt (m.u.v. kleurechtheid).

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, met uitzondering van dak- en gevelbeplating, waar 5 jaar garantie op verstrekt wordt.

5.2. Garantiebepalingen

De garantietermijn geldt vanaf datum van Oplevering.

Er kan alleen een beroep worden gedaan op indien alle (financiële) verplichtingen door opdrachtgever (koper) zijn voldaan. Schade als gevolg van extreme weersomstandigheden valt buiten de garantie. Mechanische beschadiging is tevens uitgesloten van garantie. Wijzigingen c.q. herstel van de bedrijfsruimte c.q. het Gebouw door derden laten de garantie aan het onderdeel dat beïnvloed is door de wijziging of het herstel 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.

Ontwikkelaar is niet aansprakelijk voor gevolgschade voortvloeiende uit een (verborgen)gebrek dat valt onder de garantie.

Bijlage 1: kleur- en materiaalstaat

Gebouw-A

Dak	PVC	Lichtgrijs
Dakranden/daktrim	Staal	Antraciet
Gevels	Staal (sandwichpaneel)	Antraciet
Zetwerk (kaders)	Staal	Wit
Kozijnen/deuren/ramen	Aluminium	Grijs
Vliesgevel	Aluminium	Grijs
Kliklijsten in vliesgevel	Aluminium	Beige
Dichte delen in vliesgevel	Emaillglas	Grijs
Penanten (binnenterreinzijde)	Beton/metselwerk	Beige/geel
Overheaddeuren	Staal	Wit
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatieroosters	Aluminium	Antraciet

Gebouw-B

Dak	PVC	Lichtgrijs
Dakranden/daktrim	Staal	Wit
Gevels	Staal	Antraciet & wit
Kozijnen/deuren/ramen	Kunststof	Grijs
Dichte delen tussen kozijnen	Staal	Zwart
Penanten (binnenterreinzijde)	Beton/metselwerk	Beige
Overheaddeuren	Staal	Wit
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatieroosters	Aluminium	Antraciet

Gebouw-C

Dak	PVC	Lichtgrijs
Dakranden/daktrim	Staal	Wit
Gevels	Staal	Antraciet & wit
Zetwerk (kaders)	Staal	Wit
Kozijnen/deuren/ramen	Kunststof	Grijs
Dichte delen tussen kozijnen	Staal	Zwart
Penanten	Staal	Beige
Overheaddeuren	Staal	Wit
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Ventilatieroosters	Aluminium	Antraciet

Specifiek unit C21/C22 (gevel aan zijde Franklinstraat):

Puilen/ramen	Aluminium	Grijs
Kliklijsten in vliesgevel	Aluminium	Beige