



Bedrijfsverzamelgebouw 14 business units Kalimantanstraat Enschede bedrijventerrein Hardick & Seckel



Technische Omschrijving

d.d. 16-01-2020

Planomschrijving

Nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 14 bedrijfsunits met parkeervoorzieningen op het bedrijventerrein Hardick & Seckel te Enschede.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen en maatvoeringen	3
2.	Fundering	3
3.	Bedrijfsvloer	4
4.	Hoofddraagconstructie	4
5.	Gevels	4
6.	Dak	5
7.	Scheidingswandconstructies	6
8.	Inrichting	6
9.	Installaties	6
10.	Terreininrichting	7
11.	Garanties	8
12.	Wegwijzer bij aankoop	9

1. Algemeen en maatvoeringen

Minimale vrije hoogte onder de spanten:	ca. 6,40 m
Minimale vrije verdiepingshoogte unit 1 en 8 (met entresolvloer)	
▪ begane grond	ca. 3,00 m
▪ verdieping	ca. 2,80 m

Het peil, van waaruit alle hoogtematen worden afgeleid, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd op basis van een **industriefunctie** waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt. Het gehele gebouw bestaat uit één brandcompartiment.

2. Fundering

Terreinafwerking

Bij alle grondwerken is ervan uitgegaan dat het terrein, zowel onder- als bovengronds, vrij is van obstakels. De uitkomende grond wordt op de bouwplaats in depot gezet en later, indien mogelijk, gebruikt als aanvulling rondom het gebouw, overtollige grond wordt van het terrein verwijderd.

Grondwerk fundering

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

Grondwerk vloeren

Er wordt ontgraven tot voldoende diepte en daarna aangevuld met minimaal 50 mm¹ schoonzand.

Uitzetten

Het uitzetten van het bouwplan gebeurt volgens een door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente nader aan te geven plaats en peilhoogte.

Fundering

De afmetingen van de funderingsbalken of -stroken volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Indien noodzakelijk zal het nodige heiwerk met betonnen palen worden verricht.

3. Bedrijfsvloer

Vloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer met een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 1.500 kg/m². De vloeren worden tot 2 meter vanuit de randen rondom voorzien van isolatie.

De verdiepingsvloeren van unit 1 en 8 hebben een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 400 kg/m² en is afgedekt met een zandcement dekvloer met een dikte van 30mm¹ in klasse 2. De begane grondvloer bij deze units heeft een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 1.100 kg/m².

4. Hoofddraagconstructie

Dragende constructie

De dragende constructie bestaat uit de benodigde hoofdspanten, hulpstaal voor gevelconstructies en -bekledingen en windverbanden.

De afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Alle in het werk te maken verbindingen worden gemaakt met elektrolytisch verzinkte stalen bouten.

De gehele dragende constructie wordt gezandstraald en voorzien van coating (minimale laagdikte 80 mu) in een standaard RAL-kleur. Alle beschadigingen worden in het werk met behulp van een kwast bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische verschillen kunnen optreden.

5. Gevels

Metalen gevels

De buitenwanden bestaan uit geïsoleerde metalen gevelbeplating, met een isolatiewaarde van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2/\text{K/W}$, kleuren conform kleur- en materialenstaat een en ander zoals weergegeven op de gevelaanzichten. De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen en hoek- en aansluitprofielen in dezelfde kleur als de gevelbeplating.

Transportdeuren

De transportdeuren uit te voeren in stalen segment hefdeuren in de afmeting volgens tekening:

- dagbreedte ca. 3,6 m en daghoogte ca. 3,00 m

Deze deuren zijn sectiedeuren, voorzien van isolatie, die aan de buitenzijde worden afgewerkt in een standaard RAL kleur, volgens opgave architect.

De deuren worden aangebracht in een railsysteem, waarbij de deuren verticaal achter de gevel stijgen en hierna horizontaal en in het gebouw wegdraaien.

De deuren zijn voorzien van elektrische bediening (360 volt), exclusief voeding en aansluiting, welke door de koper zelf dient te worden aangesloten in de meterkast.

Kunststof puien en kozijnen

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in kunststof. Afwerking in kleur conform opgave architect. De draaiende delen worden afgewerkt met een afdichting waardoor het geheel tocht dicht is. In de kunststof kozijnen worden de op tekening aangegeven draai-/kiepramen opgenomen, alsmede de isolerende beglazing, geïsoleerde kozijnpanelen en de aangegeven ventilatieroosters. De tot peil doorlopende kozijnen worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte kunststof reliëf-/ of DTS-dorpel.

Elke unit wordt voorzien van één enkele buitendeur, afmeting 930 x 2315mm¹, voorzien van een horizontaal geplaatste briefplaat met tochtwering en het benodigde inbraakwerende hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2). Afwerking in kleur conform opgave architect. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van de benodigde aftimmeringen of afwerklijsten. Aftimmeringen worden 1 maal dekkend geschilderd in het werk. Afwerklijsten worden in kleur van het kozijn aangebracht.

Reclamevoorziening

Voorzieningen ten behoeve van reclame-uitingen en buitenverlichting, zoals aan gegeven op de Artist Impression en geveltekeningen, wordt niet door Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. aangebracht. Een eventuele reclamevergunning dient door de koper zelf bij de gemeente Enschede te worden aangevraagd.

Huisnummering

De units worden voorzien van huisnummerbordjes, volgens richtlijnen van de gemeente Enschede.

6. Dak

Dakconstructie

Het plat dak van het gebouw wordt samengesteld uit stalen verzinkte geprofileerde dakplaten op afschot, opgelegd op de stalen draagconstructie. Hierover wordt een laag isolatie aangebracht met een isolatiewaarde van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, welke mechanisch wordt bevestigd. Zowel de geprofileerde dakplaten als de bevestigingsmiddelen van de isolatie blijven in het zicht.

De dakbedekking bestaat uit een kunststof PVC of bitumineuze dakbedekking.

Hemelwaterafvoer

De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. In het dak worden voldoende hemelwaterafvoeren opgenomen. De hemelwaterafvoeren worden inpandig uitgevoerd en worden vervolgens ondergronds middels rioleringsbuizen afgevoerd en aangesloten op het hoofdriool in de (semi) openbare weg. Bovendien worden er in de gevel voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij plaats, afmeting en aantal wordt bepaald door de constructeur.

7. Scheidingswandconstructies

Scheidingswand

De scheidingswanden tussen de units onderling worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingkantblokken met een dikte van 150mm. De scheidingswanden tussen de verschillende units binnen het bedrijfsverzamelgebouw hebben de brandwerende eigenschappen van 30 minuten WBDBO.

8. Inrichting

Trappen en hekwerken

Unit 1 en 8 worden voorzien van een 1 keer fabrieksmatig gegronde open vurenhouten trap met onderkwart met de daarbij behorende gegronde houten hekwerken en vloerafscheidingen rondom het trapgat. Een en ander conform tekening.

9. Installaties

Nutsvoorzieningen

- Het standaardvermogen aan watervoorziening per bedrijfsunit bedraagt $2,5 \text{ m}^3/\text{uur}$.
- Het standaardvermogen aan elektrische stroom per bedrijfsunit bedraagt $3 \times 25 \text{ Ampère}$ op basis van 220 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden.
- Een gasaansluiting is **niet** in de meterkast ingevoerd.
- De telefoonaansluiting (Isra-punt) is **niet** in de meterkast ingevoerd. Gewenste telefoon- en/of faxaansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

T.b.v. telecom/data wordt een mantelbuis in de meterkast aangebracht.

De nutsvoorzieningen voldoen aan de 'Richtlijnen voor onderheide laagbouwwoningen' en conform eventuele aanvullende eisen van de nutsbedrijven.

Diverse nutsvoorzieningen

Eenmalige aansluitkosten van genoemde standaard vermogens (met uitzondering van de telecom of data aansluiting) zijn bij de koopsom inbegrepen.

Overschrijding van genoemde standaard vermogens dienen door de koper zelf aangevraagd en gefinancierd te worden.

Wij attenderen de koper erop, dat aangaande de levering de koper kennis dient te hebben c.q. nemen van de algemene of leveringsvoorwaarden van de afzonderlijke elektriciteits- en waterleidingsbedrijven. Deze voorwaarden kan de koper bij de desbetreffende leveringsbedrijven opvragen.

Het is mogelijk dat de nutsbedrijven alvorens tot meterplaatsing over gaan aanvullende bouwkundige en/of installatietechnische eisen stellen met betrekking tot de indeling.

Riolering

Ten behoeve van de binnenriolering worden de benodigde grondleidingen aangebracht. Deze leiding met een diameter van 125mm¹ loopt door tot circa 100mm¹ + Peil conform verkooptekening bij iedere unit, alwaar hij wordt afgedopt. Het eventueel leveren en aanbrengen van de overige binnenriolering is niet in de prijs opgenomen.

Brandveiligheid

In elke unit wordt minimaal één schuimblusser geplaatst conform de gestelde brandveiligheidseisen.

Indien een koper meerdere units wenst te kopen en er een aaneengesloten ruimte ontstaat die groter is dan 500m² dient er een brandmeldinstallatie te worden geïnstalleerd in het gehele pand. Indien dit het geval is zullen alle kosten met betrekking tot een brandmeldinstallatie voor rekening zijn voor de koper die een aaneengesloten ruimte van meer dan 500m²

10. Terreininrichting

Buitenriolering

Er wordt een rioleringssysteem toegepast conform de eisen van de gemeente Enschede. De buitenriolering t.p.v. de terreinverharding wordt voorzien van voldoende straatkolken en molgoten.

Terreinverharding

De aan te brengen terreinverharding bestaat uit grijze betonklinkers, dik 80mm¹. De betrating voldoet aan de verkeersklasse 7,5 (7,5 tons asdruk). De aanleg van de benodigde inritten is in de koopsom inbegrepen, in bewegwijzering en/of buitenverlichting is niet voorzien.

Parkeerplaatsen

De parkeervakken bestaan eveneens uit grijze betonklinkers 80mm¹. Per unit zijn enkele parkeerplaatsen beschikbaar zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

11. Garanties

Fundering

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

Betonconstructies

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

Dakbedekking

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

Aanspraken op garantie vervallen indien er sprake is van:

- mechanische beschadigingen;
- niet normaal gebruik c.q. gebruik welk 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 garant tenzij deze laatste daarvoor schriftelijk toestemming heeft verleend;
- brand, oorlog, natuurrampen, kernreacties en andere van buiten komende calamiteiten;
- veranderingen in de agressiviteit van het milieu.

Overige bouwdelen

De overige bouwdelen hebben een garantie conform opgave van de fabrikant c.q. producent. Tijdens de oplevering zal een garantiemap worden overhandigd waarin de namen van de leveranciers en onderaannemers met de betreffende garantieverplichtingen staan vermeld.

12. Wegwijzer bij aankoop

Algemeen

De beslissing tot aankoop van een unit is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van de unit hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij Janssen de Jong Projectontwikkeling in goede handen. U koopt immers tegelijk met uw unit de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde bouwondernemingen kunnen bieden.

Alle partijen zullen hun kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie aanwenden om u straks optimaal werkgenot te geven in de door u gekozen unit.

Om u alvast voor te bereiden op de zaken die volgen op het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst geven wij hierbij een overzicht.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl de verkoper door medeondertekening zich verplicht tot de bouw van de unit en de levering van de daarbij behorende grond.

Nadat de overeenkomst door koper én verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die zal zorg dragen voor het opmaken van de notariële leveringsakte voor overdracht en zo nodig tevens de hypotheekakte.

Wanneer u moet gaan betalen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot u een factuur ontvangt, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening worden gebracht. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

Indien de eigendomsoverdracht is geschied dan betaalt u de factuur rechtstreeks of via de bank, waar u uw hypotheek heeft afgesloten;

Is de eigendomsoverdracht nog niet geschied dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de verkoper een verzoek tot betaling.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, eventueel inclusief de bijkomende kosten. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken, dit wordt veelal verzorgd door de bank waar u de hypotheek heeft afgesloten. Op de

transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldgever;
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de verkoper de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Mogelijkheden van meer- en minderwerken

Bij al onze units kunt u als koper de unit geheel aan uw wensen aanpassen.

Omtrent de mogelijke alternatieven kunt u uitvoerig worden geïnformeerd door de afdeling kopersbegeleiding van de bouwonderneming.

De unit dient echter te voldoen aan het bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en overige overheidsbepalingen en regelgevingen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het project is het weglaten of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen (zoals vloeren incl. afwerking, dragende binnenwanden, leiding en/of leidingkokers, buitengevels, kozijnen, e.d.) niet mogelijk.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering om samen met de uitvoerder en verkopende partij uw unit te inspecteren.

De hele unit wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het glas; dit wordt schoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en, indien de aard van de werkzaamheden dit toelaat, zo mogelijk direct door de verkoper verholpen.

Sleuteloverdracht

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van de unit en de eventuele hypotheekakte is ondertekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van de unit. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de unit aan u is opgeleverd.

Denk eraan dat u vanaf deze dag het pand heeft verzekerd middels een opstalverzekering naar herbouwwaarde bij een solide Nederlandse verzekeringsmaatschappij.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen kunt u de bouwonderneming schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de materialen waarmee de unit is gebouwd nog kunnen gaan "werken".

Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen haarscheurtjes ontstaan in de hoeken, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine onvolkomenheden kunnen nooit voorkomen worden.

Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de bouwonderneming aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Wijzigingen

De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, etc.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa"-maten. De weergegeven 'artist-impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen units, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend.

Tevens behoudt Janssen de Jong Projectontwikkeling zich het recht voor tijdens de uitvoering, op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

Deze wijzigingen zullen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde en bruikbaarheid van de unit en geven geen recht tot enige verrekening met de koper.

Indien de unit gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de unit.

Afwijkingen in perceelgrootte ten opzichte van het vermelde in de koop-/aannemingsovereenkomst zullen eveneens geen recht geven op verrekening.

Hengelo, 16 januari 2020