

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

“N11OFFICEBOX”

BEDRIJVENTERREIN RIJNHOEK

TE BODEGRAVEN

Inhoud

Algemeen.....	4
Vereniging van Eigenaren.....	4
Indeling en hoofdafmetingen.....	4
Grondwerk.....	4
Riolering.....	5
Bestrating en groenvoorziening.....	5
Fundering.....	5
Kalkzandsteen wanden.....	5
Gevelmetselwerk.....	5
Staalconstructie.....	6
Vloeren.....	6
Beton trappen trappenhuis.....	6
Kantplank onder gevelbeplating.....	6
Houtskeletwanden.....	6
Gevelbeplating.....	7
Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	7
Buitenkozijnen.....	7
Binnenkozijnen.....	7
Hang- en sluitwerk.....	7
Overheaddeuren.....	7
Daken.....	8
Stukadoorswerk.....	8
Wand- en plafond afwerking.....	8
Wand en vloer afwerkingen.....	8
Tegelwerken.....	8
Wanden.....	8
Vloeren.....	9
Vloerbedekkingen.....	9
Afbouw timmerwerk.....	9
Vloerplinten.....	9
Vloerranden en betimmeringen.....	9
Meterkast.....	9
Aannemingsbedrijf Van der Vlist d.d. 18 juni 2024	2

Plafond afwerking opslagunits op de 1e verdieping	9
Metaal en kunststof	9
Dakdoorvoeren.....	9
Postkasten	9
Bellentableau en videfooninstallatie.....	9
Liftinstallatie	10
Elektrische installatie.....	10
PV-panelen	10
Camera bewaking.....	10
Installatie / Nutsvoorzieningen	10
Niet opgenomen.....	10
Garanties	11
Vergunningen	12
Disclaimer	12

Algemeen

Het bedrijfsgebouw bestaat uit meerdere opslagunits en kantoorruimtes.

De kantoren zijn bereikbaar vanuit de centrale entree op de beganegrond en de opslagunits op de beganegrond via de openbare weg en de opslagunits op de 1^e verdieping via een stalen brug, welke aansluit op de openbare weg.

Van toepassing zijnde voorschriften:

- Het Bouwbesluit;
- De van toepassing zijnde normbladen uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut;
- Bepalingen van de Nutsbedrijven en de Brandweer;
- De uniforme administratieve voorwaarden UAV.

Alle hierna te noemen werkzaamheden, met inbegrip van de daarvoor benodigde leveranties zodanig uitgevoerd, dat een kwalitatief goed en functionerend gebouw ontstaat, geheel van vorm en afmetingen, zoals aangegeven op bijgaande tekeningen.

Ten behoeve van de opslagunits is een omgevingsvergunning aangevraagd met een lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een functie waarin activiteiten plaatsvinden waarbij het verblijf van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstig gebruik van de units 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.

Vereniging van Eigenaren

Iedere eigenaar, van zowel de kantoren als de opslagunits, is verplicht lid te worden van de nog op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE). De ontwikkelaar heeft voor het eerste jaar een contract afgesloten met JS Vastgoedmanagement uit Waddinxveen. Deze partij gaat het VvE beheer van N11OFFICEBOX verzorgen.

Indeling en hoofdafmetingen

De indelingen en hoofdafmetingen zijn op de tekening(en) aangegeven. Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte hiervan t.o.v. de straat evenals de rooilijnen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerk

De benodigde grondwerken worden verricht ten behoeve van de aanleg van funderingen, hoofdleidingen en bestratingen. Onder de bestratingen wordt een bed van zand en/of gebroken puin aangebracht van voldoende dikte.

Riolering

Ten behoeve van de kantoren wordt een gescheiden pvc buitenrioleringsstelsel (hemelwaterafvoer en vuilwater riool) aangelegd tot onder de beganegrondvloer. De vuilwater riolering en de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het riool. Het buitenterrein wordt voorzien van de benodigde straatkolken.

Bestrating en groenvoorziening

Buiten de gebouwen wordt het terrein verhard, met uitzondering van het deel bestemd voor groenvoorziening, met betonklinkers en de nodige opsluitingen. Patroon, indeling en kleur worden nader vastgesteld. De parkeervakken worden gemarkeerd. In de bestrating worden waar nodig straatkolken opgenomen. De niet te bestraten delen van het terrein worden opgeleverd d.m.v. groenvoorzieningen conform de situatie tekening.

Fundering

De funderingsbalken, vloeren en heipalen worden uitgevoerd overeenkomstig de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht.

Kalkzandsteen wanden

De unit scheidende wanden op de beganegrond en de 1^e verdieping zullen worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dik 100mm. Overeenkomstig door de constructeur bepaalde berekeningen en tekeningen. De kalkzandsteen wanden zullen verder niet worden afgewerkt. Daar waar nodig zullen er prefab betonwanden worden toegepast.

Gevelmetselwerk

De buitengevel zal gedeeltelijk (e.e.a. conform tekening) worden afgewerkt met een gevelsteen, kleur dieprood. Deze zal platvol worden gevoegd met een donkergrijze voegmortel.

Staalconstructie

De benodigde staalconstructie aanbrengen bestaande uit kolommen en liggers. 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 gehele staalconstructie wordt voorzien van een grijze coating.

De stalen brug naar de opslagunits op de eerste verdieping, inclusief de benodigde hekwerken zal worden aangesloten op de openbare weg.

Vloeren

De vloeren van de opslagunits op de beganegrond worden uitgevoerd als een in het werk gestorte ongeïsoleerde betonvloer, voorzien van een monolithisch afgewerkte druklaag, met een vloerbelasting van 750 kg/m² (7,5 kN).

De opslagunits op de eerste verdieping worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer, voorzien van een monolithisch afgewerkte druklaag, met een vloerbelasting van 750 kg/m² (7,5 kN).

De vloeren van de kantoren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer, voorzien van een zandcementdekvloer met een vloerbelasting van 400 kg/m² (4 kN).

De dakvloer wordt tevens uitgevoerd als een kanaalplaatvloer.

Beton trappen trappenhuis

De trappen en tussenbordessen in de entreehal zullen worden uitgevoerd in prefab beton in de kleur grijs en zullen worden voorzien van stalen hekwerken en leuning in een n.t.b. kleur.

Kantplank onder gevelbeplating

Onder de gevelbeplating wordt ter plaatse van het maaiveld een geïsoleerde kantplank aangebracht.

Houtskeletwanden

De binnen spouwbladen op de 2^e en 3^e verdieping zullen worden uitgevoerd in een houtskeletbouw wanden met een RC waarde van 4,7 m² K/W.

Gevelbeplating

De buitengevel, daar waar geen metselwerk aanwezig is, voorzien van geïsoleerde sandwichpanelen met daarop gemonteerd enkele geprofileerde horizontale gevelbeplating in RAL 7021 antracietzwart (ter plaatse van de sectiedeurbedruk RAL 9007 grijsaluminium). De gevelbekleding wordt gemonteerd op houtskeletbouw wanden en de staalconstructie en voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in RAL 7024 Grafietgrijs passend bij de gevelbeplating.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium profielen, gepoedercoat in RAL 9007 grijsaluminium. Alle loopdeuren RAL 9006 grijs aluminium worden voorzien van het benodigde inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**).

De buitenkozijnen worden verder voorzien van isolatieglas.

Binnenkozijnen

De in pandige deuren en kozijnen naar de algemene ruimtes en toiletten worden uitgevoerd in houten kozijnen. De binnendeuren worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren, welke voorzien zijn van een hardplastic toplaag in een standaard kleur.

Hang- en sluitwerk

De buitendeuren en de ramen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De cilindersloten worden gelijksluitend uitgevoerd, tezamen met de algemene toegangsdeur, zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

Overheaddeuren

De opslagunits op de begane grond en de 1^e verdieping worden voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur met de afmetingen conform de verkooptekeningen in RAL kleur 7024 Grafietgrijs. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht.

Daken

De betonnen daken van het bedrijfsverzamelgebouw wordt voorzien van dakisolatieplaten (Rc waarde 6,3 m² K/W) met afschot richting de hemelwaterafvoeren. De dakbedekking is voorzien van alle benodigde plakstukken t.b.v. dakranden, afvoeren en dak doorvoeren.

In het dak worden hemelwaterafvoeren opgenomen en worden aangesloten op de buitenriolering. De hemelwaterafvoeren zullen inpandig aangebracht worden, leidingverloop n.t.b. In de gevel worden voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmetingen en het aantal worden bepaald door de constructeur.

Op het dak van de units op de eerste verdieping en op het dak van de kantoren van de tweede verdieping zal er een zogenaamde daktuin worden gesitueerd. In de vorm van een n.t.b. mos-sedum en deels uitgevoerd met tegelpaden/terras bij de kantoren.

Stukadoorswerk

Wand- en plafond afwerking

- de wanden en plafonds van de entreehal, trappenhuis en de entree naar de kantoren op de 2^e en 3^e verdieping zullen worden afgewerkt met structuurspuitwerk, kleur wit.

Wand en vloer afwerkingen

Tegelwerken

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht in een standaard kleur.

De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een plastisch blijvende schimmelwerende siliconenkit in een standaard kleur passend bij het tegelwerk.

Wanden

De wanden worden voorzien van wandtegels in één kleur, afmeting 200 x 250 mm in standaard kleur gevoegd (horizontaal aangebracht):

- de wanden van de toiletruimte van het algemene toilet, het voorportaal tot aan de plafond en het plateau achter de uitstortgootsteen van de werkkast.

Vloeren

De vloeren worden voorzien van vloertegels in één kleur, afmeting 300 x 300 mm in standaard kleur gevoegd (de vloertegels worden niet strokend met wandtegels aangebracht):

- de vloeren van de toiletruimte van het algemene toilet, het voorportaal en de werkkast op de begane grond.

Vloerbedekkingen

De entree op de begane grond wordt voorzien van een schoonloopmat en tapijttegels. De trappenhuizen en verkeersruimtes (excl. de trappen en tussenbordessen) op de verdiepingen worden voorzien van een tapijttegel. Kleurstelling schoonloopmat en tapijttegels volgens opgave architect.

Afbouw timmerwerk

Vloerplinten

De entreehal en het trappenhuis daar waar nodig voorzien van houten afgeschilderde plinten.

Vloerranden en betimmeringen

De vloerranden van het trappenhuis afwerken met een multiplex betimmering en vervolgens afschilderen.

Meterkast

In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals een houten achterwand voor het plaatsen van de meters volgens de eisen van de nutsbedrijven.

Plafond afwerking opslagunits op de 1e verdieping

Het kanaalplaten plafond van de opslagunits op de 1^e verdieping zullen worden afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcementplaat (RC:3,7 m² K/W), kleur naturel.

Metaal en kunststof

Dakdoorvoeren

Op het dak zullen de benodigde dakdoorvoeren aangebracht worden ten behoeve van de installaties.

Postkasten

Bij de entree van het kantorencomplex worden de postkasten gesitueerd.

Bellentableau en videofooninstallatie

Tevens wordt bij de entree een bellentableau aangebracht en een videofooninstallatie t.b.v. de kantoren.

Liftinstallatie

In de centrale hal zal er een liftinstallatie worden gemonteerd geheel conform de huidige richtlijnen. De lift is alleen te gebruiken voor de kantoren.

Elektrische installatie

Voor de algemene ruimte zal er een meterkast worden ingericht t.b.v. het trappenhuis en liftinstallatie. De elektrische installatie van de openbare ruimten en de verlichting zal worden uitgevoerd conform de huidige normen. Bij de opslagunits zal de installatie bestaan uit 2 dubbele wandcontactdozen en 2 lichtarmaturen aan het plafond. Tevens krijgt elke opslagunit een eigen aardlekautomaat welke is voorzien van 16A, 230V. De tussenmeters worden in de Technische Ruimte geplaatst.

PV-panelen

Er zijn zonnepanelen opgenomen op de gemeenschappelijke daken en zullen worden onderverdeeld tussen de algemene ruimten en naar grote van de betreffende kantoorruimten. De opslagunits zullen niet worden aangesloten op de zonnepanelen.

Camera bewaking

Het complex wordt voorzien van camera bewaking welke 24/7 beelden vastlegt. Het beheer van de camera bewaking berust bij de VvE.

Installatie / Nutsvoorzieningen

Op de begane grond wordt een Technische Ruimte gerealiseerd met de volgende voorzieningen:

- tussenmeters voor de opslagunits en de kantoren;
- meter algemene verlichting;
- watermeters (kantoren);
- elektra liftinstallatie;
- bediening en aansluitingen voor de camera bewaking;
- glasvezel aansluiting (gebruiksovereenkomst zelf door koper af te sluiten met provider).

De Technische Ruimte is alleen toegankelijk voor de Beheerder.

Niet opgenomen

- Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie;
- Overige elektrische installaties anders dan omschreven.

Garanties

De aannemer geeft de onderstaande garanties:

Terreinverharding Dat de aangebrachte terreinverharding geen ongelijkmatige verzakkingen vertoont gedurende een periode van 6 maanden na oplevering. Uitgezonderd schades door derden (bijv. hoogwerker).	6 maanden
Riolering Dat de binnenriolering voor een periode van 5 jaar en de buitenriolering voor een periode van 1 jaar waterdicht, stankvrij en zonder lekkages zal blijven functioneren; een en ander bij normaal gebruik.	5 jaar/1 jaar
Heiwerk Dat de constructieve eigenschappen van het toegepaste heiwerk voor een periode van 10 jaar behouden blijven.	10 jaar
Staalconstructie Dat de constructieve eigenschappen van de staalconstructie gewaarborgd zijn gedurende een periode van 10 jaar.	10 jaar
Aluminium kozijnen Dat de samenstelling en/of de bewerking van de geleverde en/of gemonteerde aluminium gevelkozijn voor een periode van 5 achtereenvolgende jaren voldoet aan de bepalingen van de Vereniging Ramen en Gevelbranche (VMRG).	5 jaar
Hang- en sluitwerk Dat het geleverde hang- en sluitwerk gedurende 1 jaar goed functioneert.	1 jaar
Overheaddeuren Dat de overheaddeuren goed en deugdelijk functioneren voor een periode van één jaar.	1 jaar
Gevelbeplating Dat de stalen gevelbeplating haar weerbestendigheid en levensduur behoudt gedurende een termijn van 5 jaar.	5 jaar
Dakbedekking Dat de op de daken aangebrachte bitumineuze bedekkingen met opstanden en aansluitingen geheel waterdicht zijn en blijven voor een termijn van 10 jaar.	10 jaar

Elektrotechnische installatie

1 jaar

Dat de elektrotechnische installatie voor een termijn van 1 jaar, deugdelijk functioneert.

Beglazing, buiten (isolerend)

5 jaar

Dat de toegepaste beglazingssystemen gedurende 10 jaar goed van doorzicht en luchtdicht blijven.

Uitgesloten: thermische breuken

Een thermische breuk kan in glas optreden als in een ruit door plaatselijke opwarming of afkoeling een temperatuurverschil van 25 á 30 graden Celsius of meer ontstaat. Thermische breuken ontstaan door deze grote temperatuurverschillen in het oppervlak van het glas.

Vergunningen

De koper van de opslagunits is zelf verantwoordelijk voor zijn bedrijfsvoering en de benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen. Hieronder vallen onder andere:

- Vestiging-, Milieu- of Hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- Reclamevoering.

Disclaimer

INHOUD BROCHURE / TECHNISCHE OMSCHRIJVING / VERKOOPTEKENING(EN)

Alle informatie in de verkoopbrochure, technische omschrijving en de verkooptekening(en) is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Alle betrokkenen hebben ernaar gestreefd om u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van de kantoren, opslagunits, de omgeving en de procedures.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, o.a. voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor de kopers of Aannemingsbedrijf Van der Vlist B.V. geen aanleiding geven tot enige verrekening.

Eventuele wijzigingen en afwijkingen zullen zo spoedig mogelijk door Aannemingsbedrijf Van der Vlist B.V. aan u als koper worden doorgegeven door middel van het verstrekken van een Erratum.

Eveneens behouden wij ons het recht voor om naar ons oordeel noodzakelijk architectonische of technische wijzigingen aan te brengen (materialen dan wel afwerking).

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten, evenals de indicatieve positie(s) c.q. de aanduidingen van voorzieningen, MV-ventilatie en elektra. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

De situatietekening die in de verkoop-/projectdocumentatie is opgenomen heeft alleen betrekking op de bouwlocatie en betreft een momentopname (gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens) en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie van het project.

De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van: groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan foto's, 'artist impressies' en/of indelings- c.q. inrichtingssuggesties van het project. Deze indicatieve weergaven dienen enkel ter illustratie; om u een zo goed mogelijk idee/beeld te geven van het uiterlijk van het project. Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Tijdens de bouw hanteren wij een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. Tijdens de bouw is het niet mogelijk om wijzigingen aan te laten brengen door Aannemingsbedrijf Van der Vlist B.V. of door derden.

Ten tijde van de oplevering zullen mogelijk gedeelten van het buitenterrein/groenvoorziening nog niet gereed of in uitvoering zijn. Het verdient uw aandacht hier rekening mee te houden.