

**Technische omschrijving van het
bedrijfsverzamelgebouw
(11 units)
aan de Oosterveldsingel op kavel 17 van
bedrijventerrein Oosterveld te Hengelo.**



Projectomschrijving:

Nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 11 units met parkeervoorzieningen, te realiseren aan de Oosterveldsingel, op kavel 17 van het bedrijventerrein Oosterveld te Hengelo.

Ontwikkeling en realisatie:

Ten Tije Groep
Boortorenweg 20
Postbus 133
7550 AA HENGELO
tel. 074-2454070
fax. 074-2454075
email: b.nijhuis@tentijegroep.nl
internet: www.tentijegroep.nl

Ontwerp:

Buro Fons Nijland
Bornsestraat 107
7556 BD HENGELO
tel. 074-2421111
fax. 074-2421311
email: roy@fonsnijland.nl
internet: www.fonsnijland.nl

Constructief adviseur:

Lucassen Bouwconstructies B.V.
Postbus 748
7550 AS HENGELO
tel. 074-2556800
fax. 074-2556811
email: info@lucassen-bc.nl

Verkoop en nadere info:



tel. 053 – 850 60 70



0. ALGEMEEN

De bouwvergunning is aangevraagd op basis van een industriegebouw, berekend volgens bezettingsgraad B5, constructieve veiligheidsklasse 2, e.e.a. conform bouwbesluit geldend per datum aanvraag bouwvergunning.

1. AFMETINGEN EN MAATVOERING

Uitgangspunten

Bij de maatvoering is ervan uitgegaan dat het peil gelijk is aan de bovenkant begane grondvloer.

2. FUNDERING

Terreinafwerking

De uit de bouwput vrij komende grond wordt op de bouwplaats in depot gezet en later indien mogelijk gebruikt als aanvulling rondom het gebouw dan wel wordt eventueel overtollige grond in de vorm van terreinafbakening gebruikt, zulks in combinatie met groen.

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 5 cm. schoonzand, waaronder een laag puin wordt aangebracht met een dikte volgens opgave constructeur.

Uitzetten

Het uitzetten van het bouwplan gebeurt volgens een door 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.

3. BEDRIJFSVLOER

Vloer

De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een monoliet gestorte en gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 2.500 kg/m². Deze vloer zal ca. 15 cm. dik zijn en wordt gedeeltelijk – 5 meter rondom - gestort op vloerisolatie ($R_c \geq 2,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

De verdiepingvloeren van de units 1 t/m 6 kennen een dikte van 20 cm. en hebben een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 500 kg/m². Dit betreft een geprefabriceerde betonnen systeemvloer (kanaalplaatvloer) zonder verdere afwerking.

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 gestraald en voorzien van coating (minimale laagdikte 70 of μ) in de kleur grijs (RAL 7001).

Eventuele beschadigingen worden in het werk met behulp van een kwast bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische verschillen kunnen optreden.

5. GEVELS EN WANDEN

Buitengevels

De buitenwanden bestaan uit een combinatie van metselwerk en een geïsoleerde doosconstructie met horizontale sinusplaat, RAL 9007, met een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5$ K/W.

De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen en hoek- en aansluitprofielen in dezelfde kleur als de gevelbeplating.

Daar waar volgens de verkooptekening en artist-impression sprake is van metselwerk zal baksteen in een warm-rode kleur worden toegepast (metselverband en voeg nader door de architect te bepalen), ter plaatse van unit 1 nog onderbroken door een aantal tegels van Belgisch hardsteen.

Daar waar noodzakelijk wordt geacht, zal een dilatatievoeg worden gerealiseerd.

Het trasraam wordt opgetrokken uit antracietkleurig baksteen.

Transportdeuren

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

- dagbreedte 4000mm en daghoogte 4500mm voor de units 1 tot en met 6
- dagbreedte 3000mm en daghoogte 3500mm voor de units 7 tot en met 11

Deze deuren betreffen sectiedeuren met glassectie, voorzien van isolatie, die aan de buitenzijde worden afgewerkt in de RAL kleur 7016.

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

Deze deuren functioneren handbediend met handkettingtakel.

Bij de units 7 tot en met 9 is sprake van een geïntegreerde loopdeur.

Kozijnen en ramen

De kozijnen en ramen (RAL kleuren 9001 en 7016) worden uitgevoerd in aluminium (volgens VMRG-eisen) en zijn voorzien van isolerende beglazing (met KOMO-keur), inclusief voldoende ventilatievoorzieningen conform verkooptekeningen.

In de deurkozijnen zijn enkele deuren opgenomen, afmeting 930 x 2315mm, welke worden voorzien van een brievenbusopening met tochtwering.

De deuren en ramen zijn compleet voorzien van het benodigde systeemgebonden hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2.

De zonnewering ter plaatse van unit 1, uitgevoerd in gelaste stalen horizontale kokerprofielen, thermisch verzinkt.

Er wordt geen deurbel aangebracht.

Reclamevoorziening

Voorzieningen ten behoeve van reclame-uitingen en buitenverlichting, zoals aangegeven op de Artist Impressions en geveltekeningen, worden niet aangebracht.

Huisnummering

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

Meterkast

Er wordt een – voor kleingebruik geschikte - prefab houten meterkast geplaatst met houten deurkozijn, welke voldoet aan de gebruikelijke normen en eisen van overheid en nutsbedrijven. De verdere inrichting van de meterkast komt voor rekening van de koper.

6. DAK

Warmdakconstructie

Over de stalen liggers worden stalen verzinkte geprofileerde dakplaten aangebracht. Hierover een isolatie, welke mechanisch wordt bevestigd, waardoor de isolatiewaarde van het dak $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ bedraagt.

De dakbedekking bestaat uit:

- dan wel bitumineuze brandrol dakbedekking volgens voorschriften
- dan wel een hoogwaardige kunststof dakbedekking volgens voorschriften
- de dakranden worden afgewerkt met een metalen dakrandprofiel in de kleur van de gevelbeplating.
- de dakbedekking op de isolatie wordt in de overlappen geparkerd, waarbij de isolatie mee wordt geparkerd, en de naden worden gebrand/geföhnt.

Lichtstraat/Suntracker

Tegen meerprijs kan desgewenst een lichtstraat dan wel een zogenaamde suntracker worden geplaatst in het dak. Hiervoor dienen constructief eveneens aanpassingen te worden verricht.

Hemelwaterafvoeren

In het dak worden voldoende hemelwaterafvoeren opgenomen, met onderuitloop, met een doorsnede 100 mm, deze worden aangesloten op de buitenriolering, welke uiteindelijk het regenwater zal transporteren richting c.q. naar de wadi welke ten westen van het gebouw zal worden aangelegd door de gemeente (in openbaar gebied). De hemelwaterafvoeren worden inpassend uitgevoerd (Pluvia).

Er zullen voldoende noodoverlopen worden aangebracht welke door de constructeur worden bepaald conform de voorschriften.

Garantie

Voor de periode van 10 jaar op waterdichtheid van de bitumineuze en/of kunststof 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 het bij oplevering te verstrekken certificaat van het dakdekkerbedrijf.

7. SCHEIDINGSWANDEN

Hoofdscheidingswand

De hoofdscheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton panelen met een dikte van 150 mm. De scheidingsconstructie tussen de verschillende units binnen het bedrijfsverzamelgebouw heeft een brandwerendheid van 60 minuten (WBDBO).

De aansluitingen tussen de scheidingswanden, de staalconstructie, gevel en/of dak worden op zodanige wijze afgewerkt, dat voldaan wordt aan de door de overheid gestelde eisen van brandwerendheid (zulks tot zover dit is vereist).

8. INSTALLATIES

Elektra, gas, kabel, telefoon, water

Door en voor rekening van verkoper wordt zorggedragen voor de aanleg van installaties tot binnen in het pand (meterkast), waarna de koper/gebruiker/eigenaar zelf (tijdig) voor aansluitingen en bemetering dient zorg te dragen.

De nutsvoorzieningen worden geleverd met de volgende capaciteiten:

- water (5 m³/uur)
- stroom (3 x 25 ampère, waarmede krachtstroom mogelijk is)
- gasmetertype G4 (6 m³/uur) met een afgedopt aansluitpunt in de meterkast
- de telecom-aansluiting is in de meterkast ingevoerd

Enmalige aansluitkosten van genoemde vermogens (met uitzondering van de telecomaansluiting waarvoor in dit stadium geen kosten verschuldigd zijn) zijn in de koopsom inbegrepen. Indien zwaardere nutsaansluitingen gewenst zijn, dient dit tijdig door de koper te worden aangegeven. Eventuele prijsverschillen worden in die gevallen verrekend als meer-/minderwerk.

Riolering

Ten behoeve van de binnenriolering worden de benodigde grondleidingen aangebracht. Er worden aansluitingen geleverd voor het toilet (diameter van 125mm.), fontein bij toilet en pantry, e.e.a. conform verkooptekening bij iedere unit, alwaar hij wordt afgedopt.

Brandslanghaspel e.d.

Koper dient zelf zorg te dragen voor adequate voorzieningen.

Geadviseerd om eveneens een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking aan te (laten) leggen.

9. TERREININRICHTING

Buitenriolering

Er wordt een rioleringssysteem toegepast conform de eisen van de gemeente. 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 80 mm.

De bestrating voldoet aan de verkeersklasse 10 (10 tons asdruk). De aanleg van de benodigde inritten is in de koopsom inbegrepen. In buitenverlichting is niet voorzien.

Parkeerplaatsen

De parkeervakken bestaan eveneens uit betonklinkers 80 mm, in een afwijkende kleur.

Per unit zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

10. 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 realisatie is bij Ten Tije Groep in goede handen.

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 mede-ondertekening 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 heeft plaatsgevonden, dan betaalt u de factuur rechtstreeks of via de bank, waar u uw hypotheek heeft afgesloten;
- indien de eigendomsoverdracht nog niet is 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- 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.

Optie om de kavel (grond) in erfpacht te nemen

Voor een beperkt aantal units (de makelaars kunnen u nader informeren) bestaat de mogelijkheid om in plaats van de aankoop van de bij de unit behorende grond (kavel), de grond in erfpacht te nemen.

Populair gezegd, kunt u handelen alsof u eigenaar bent, doch in plaats van de koopsom ineens te moeten betalen bij start bouw (dan wel datum aanvaarding indien de bouw reeds gestart is), bent u een jaarlijkse canon verschuldigd. Deze canon is opgebouwd uit een rentecomponent met een opslag (de hoogte is afhankelijk van de contractsduur).

Binnen de in de erfpachtovereenkomst vast te leggen termijn, hebt u voorts de mogelijkheid om alsnog tot aankoop van de kavel aan te gaan. Het is mogelijk om - wat dat betreft - nu reeds die prijsafpraak over de grondprijs vast te leggen, zodat u op voorhand weet tegen welke grondprijs u de kavel volledig in eigendom kunt verkrijgen na verloop van tijd (nu gemaximaliseerd binnen een periode van 5 tot uiterlijk 15 jaar).

Financieringstechnisch kan het vooralsnog eerst in erfpacht nemen van de grond, een voordeel zijn.

Bijkomende kosten

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- 7% (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- eventueel de rente aangaande de bouwkavel/grond; vooralsnog is deze niet eerder verschuldigd dan vanaf nader omschreven en bepaald in de koopovereenkomst)
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldgever;
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering (tijdens de bouw komt de zogenaamde CAR-verzekering voor rekening van verkoper)

Hypotheek tijdens de bouw

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

Vanaf de transportdatum betaalt u (aan uw bank) 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 laten afbouwen en/of aanpassen. Omtrent de mogelijke alternatieven kunt u uitvoerig worden geïnformeerd door Ten Tije Groep.

De unit dient echter te voldoen aan het bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en overige overheidsbepalingen en regelgevingen.

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 van Ten Tije Groep 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 dan wel zo spoedig mogelijk 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 met ingang van deze dag uw unit dient te verzekeren.

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 haar- en/of krimpscheurtjes ontstaan in de hoeken.

Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de bouwonderneming geacht 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 Ten Tije Groep zich het recht voor tijdens de uitvoering, op of aan de opstellen 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.

GARANTIE- EN WAARBORGREGELINGEN.

Garantietermijnen:

- a. met uitzondering van de in deze bijlage vermelde termijnen welke gelden voor bepaalde onderdelen van het bouwwerk, bedraagt de garantietermijn 6 jaar.
- b. indien het geval, voorzien in artikel &A:1645 BW zich voordoet, geldt een garantietermijn van 10 jaar
- c. de duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:
 1. voor zowel dakbedekking als goten, indien niet aantoonbaar is dat het normaliter voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar;
 2. tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er sprake is van meer dan 10 mm. verschil t.o.v. de loodlijn, welke termijn ingaat één jaar na ingang van de garantietermijn;
 3. voor het schilderwerk tot 1 jaar na ingang van de garantietermijn c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk;
 4. voor hang- en sluitwerk, brievenbus en soortgelijke materialen, tot 1 jaar;
 5. voor de buitenriolering (in de regel vanaf 50 cm. buiten de gevel; bepalend in de NEN 3215) tot 2 jaar;
 6. voor de isolerende werking van dubbelglas, indien aantoonbaar is dat het normaliter voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar.

Uitsluitingen van garantie.

Buiten de garantie vallen:

1. scheurvorming die het gevolg of mede gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van het gebouw;
2. normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen;
3. condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
4. het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er sprake is van 10 mm. of minder verschil t.o.v. de loodlijn, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken;
5. gebreken aan enkel- en isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet reeds anders bepaald;
6. schade die het gevolg zijn van brand, blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade, atoomkern-reacties, overstroming en/of voor de verkoper redelijkerwijs niet te voorziene wijzigingen in grondwaterstand, molest (jurisprudentie bepaald de inhoudelijke betekenis hiervan), aardbevingen en/of vulkanische uitbarsting, struifsneg en storm (windsnelheden > 17 m/sec.);
7. gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit dat het bouwwerk c.a. niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is gebruikt;
8. gebreken en schade die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het bouwwerk c.a.;

9. gebreken aan materialen, constructies en indeling die niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn, met uitzondering echter van door de koper aan de verkoper ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de verkoper niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de koper heeft medegedeeld dat de garantie- en waarborgregeling daarop niet van toepassing zal zijn;
10. esthetische kwesties.

Ten Tije Groep B.V.,
Hengelo, maart 2010.