



BEDRIJFSUNITS 'S-HERTOGENBOSCH



INHOUD

<u>Introductie</u>	4
<u>Algemene informatie</u>	6
<u>Vereniging van Eigenaars</u>	12
<u>Aankoop informatie</u>	15
<u>Technische omschrijving</u>	18
<u>Prijslijst</u>	23
<u>Contactgegevens</u>	24
<u>Privacy</u>	25
<u>Bouwtekeningen</u>	26

Beste Lezer

Middels deze uitgebreide brochure informeren wij u over het nieuw te bouwen businesspark aan De Beverspijken, industrieterrein De Vutter in 's-Hertogenbosch.

Het project omvat 17 duurzame bedrijfsunits met een vloeroppervlakte van minimaal 500 m². Alle units zijn voorzien van minstens drie eigen parkeerplaatsen, een ruime overheaddeur én aparte loopdeur, toilet met fontein en betonnen verdiepingsvloer.

De verkoop van de units is in handen van **DUX Real Estate**. Bij vragen of voor meer informatie, neem dan gerust contact met één van ons op.

Met vriendelijke groet,

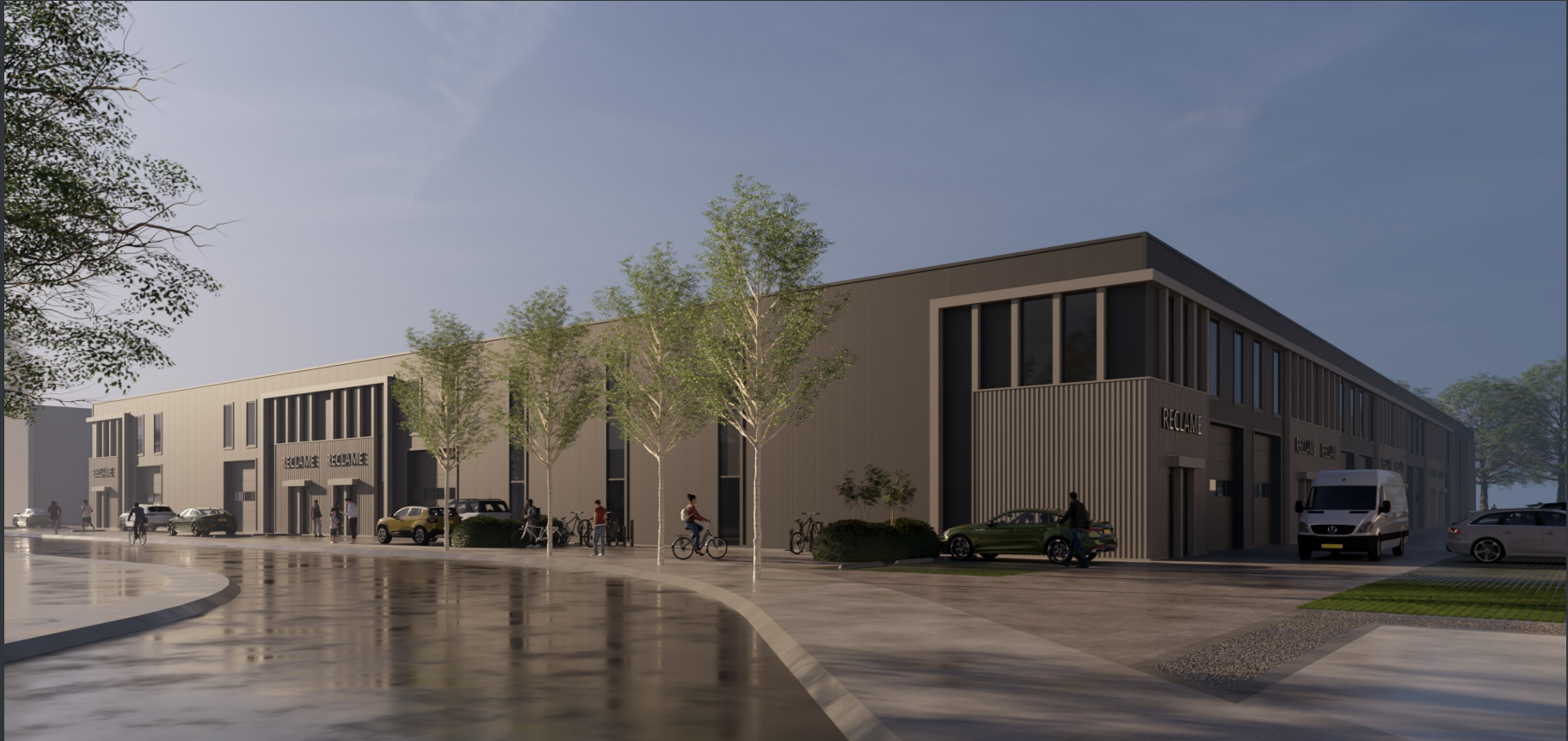
DUX Real Estate B.V.

073 - 623 33 11

info@duxrealestate.nl

Rietveldenweg 84

5222 AS Den Bosch



ALGEMENE INFORMATIE

Omschrijving van het project

Dit project omvat in totaal 17 bedrijfsunits, met een vloeroppervlakte van minstens 500 m², verdeeld over twee bouwlagen. De gebouwhoogte bedraagt circa 9,0 meter en alle units zijn standaard voorzien van een betonnen verdiepingsvloer over de gehele begane grond vloeroppervlak.

De projectlocatie ligt op bedrijventerrein De Vutter, waar diverse bedrijven actief zijn in (groot)handel, distributie en/of lichte assemblage. Het bedrijventerrein beschikt over een functionele infrastructuur en de meeste bedrijven hebben een lokale tot regionale functie.

Bereikbaarheid

Het project wordt gerealiseerd aan De Beverspijken 7 in 's-Hertogenbosch, gelegen op bedrijventerrein "De Vutter", nabij de op- en afrit (afslag Engelen) van en naar de A59. De bereikbaarheid per auto is uitstekend: vanaf de A59 is het object binnen slechts enkele seconden bereikbaar. Via de A59 zijn 's-Hertogenbosch, Breda en Oss goed bereikbaar. Bedrijventerrein "De Vutter" is een kleinschalig bedrijventerrein dat is gelegen tegen de Rijksweg A59 en het grootschalige bedrijventerrein "De Rietvelden". De Vutter kenmerkt zich door een goede mix van grote en kleine bedrijven. Er zijn zowel handelsondernemingen als productiebedrijven en diverse transportbedrijven gevestigd.

ALGEMENE INFORMATIE

Ontwikkeling

De ontwikkeling van dit project is in handen van Top-Boxx B.V. uit Velddriel. Top-Boxx B.V. heeft met succes al diverse bedrijfsverzamelgebouwen en garageparken gerealiseerd.

Verkoopbegeleiding

De verkoopbegeleiding is in handen van: **DUX Real Estate**.

Appartementsrechten

De grond en daarop de te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht die het recht geeft op het uitsluitende gebruik. Elke unit is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren.

Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerende zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrechten alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen (water en elektriciteit).

Elke koper wordt tevens gerechtigd tot het gebruik van het gemeenschappelijke buitenterrein. Voor het beheer hiervan wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht.



A59	0 MIN
A2	4 MIN
WAALWIJK	10 MIN
ZALTBOMMEL	12 MIN
OSS	15 MIN



PLUSPUNTEN VAN DE UNITS

- Gevlinderde betonvloer op begane grond
- De vloerbelasting van de begane grondvloer bedraagt maximaal 1.000 kg/m^2
- Vloerbelasting van de betonnen verdiepingsvloer bedraagt 350 kg/m^2
- Alle overheaddeuren hebben een hoogte van 4,2 meter
- Alle units zijn standaard voorzien van een toilet met fontein
- Uitstekende vloer-, gevel- en dakisolatie
- Gebouwhoogte van circa 9,0 meter
- Uitstekende parkeergelegenheid



VERENIGING VAN EIGENAARS

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt een Vereniging van Eigenaars (kortweg VvE) opgericht waarvoor thans een beheerder is aangesteld.

De belangrijkste taken en bevoegdheden van deze VvE zijn:

- Het beheer van de gemeenschappelijke zaken, zoals het buitenterrein;
- Het opstellen van een huishoudelijk reglement met daarin regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten;
- Het beheer van de middelen die door de eigenaren aan de VvE ter beschikking zijn gesteld.

Bij de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht is koper reeds een eerste bijdrage aan de vereniging verschuldigd. Deze is ter grootte van de jaarbijdrage (conform aanvangsbegroting) van het betreffende appartementsrecht. De daaropvolgende periodieke bijdrage zullen door de eigenaren (leden van de vereniging) worden vastgesteld. Deze bijdragen zijn bedoeld om onder andere de navolgende zaken collectief te regelen/betalen:

- De opstalverzekering;
- De aansprakelijkheidsverzekering;
- Reservering groot onderhoud, waaronder met name begrepen de daken en het buitenonderhoud.

Daarnaast kunnen onder andere de navolgende zaken, na goedkeuring door de vergadering van de VvE, collectief worden geregeld:

- Gevelreiniging;
- Onderhoud van eventuele gemeenschappelijke groenvoorziening;
- Gladheidbestrijding op het buitenterrein;
- Etc.





AANKOOP INFORMATIE

Financiering

Bij het sluiten van de koop wordt door de projectnotaris een koop- en aannemingsovereenkomst opgesteld en vervolgens door partijen getekend. In deze overeenkomst kan op verzoek van de koper een ontbindende voorwaarde voor financiering worden opgenomen. Binnen 7 dagen na ondertekening van de overeenkomst dient koper een waarborgsom, zijnde 10% van de koopsom, te storten op de rekening van de projectnotaris. In plaats van deze waarborgsom kan de koper een bankgarantie stellen. Deze waarborgsom of bankgarantie geldt als zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen van de koper, voortvloeiend uit de getekende koop- en aannemingsovereenkomst.

Betaling

De kopers betalen bij de eigendomsoverdracht de grondtermijn en in een aantal termijnen de diverse stadia van de bouw. Betalingen en wijze van betaling zijn vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Aanvang en oplevering

Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is en er ten minste 70% van het aantal units verkocht is, zal met de bouw van dit project worden gestart. De bouwtijd bedraagt circa 10-11 maanden (200 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de betonnen begane grondvloer).

AANKOOP INFORMATIE

Afwerking

Omdat geen enkele koper hetzelfde is, geeft de aannemer u de mogelijkheid om uw nieuwe huisvesting compleet naar eigen inzicht in te delen en in te richten. De units zijn degelijk gebouwd en afgewerkt met gebruikmaking van moderne, duurzame bouw- en isolatiematerialen, zie hiervoor ook de technische omschrijving. Verkoper stelt zich op het standpunt dat bij oplevering geen energielabel utiliteit hoeft te worden afgegeven in de zin van het bij oplevering van het casco geldende Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG). Afhankelijk van de gebouwfunctie die de eigenaar/gebruiker aan het gekochte toekent, kan er sprake zijn van de verplichting tot afmelden van een energielabel. Eigenaar/gebruiker neemt zelf de regie op zich voor het correct laten opstellen en tijdig laten afmelden van dit energielabel, hierbij de verlichting om te blijven voldoen aan het Bouwbesluit en dan met name de energieprestatie eisen van het Bouwbesluit.

Tekening en impressie

Indien de tekening afwijkt van de technische omschrijving is hetgeen in de technische omschrijving staat bepalend. De artist impressions zijn slechts indicatief en geven een beeld hoe de gebouwen er straks uit gaan zien. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.

AANKOOP INFORMATIE

Nadere bijzonderheden

De in deze verkoopdocumentatie en op de verkooptekeningen gebruikte nummering betreft bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gebruikt, ook in de correspondentie met Top-Boxx, verkoop makelaar en de projectnotaris. De bouwnummers zijn niet de toekomstige huisnummers. De gemeente kent deze huisnummers toe.

Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de voor hun bedrijfsuitvoering benodigde financiële middelen en vergunningen.

Het bedrijfsgebouw is volgens opgave van de gemeente 's-Hertogenbosch opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld'. Dit werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 06 juni 2013. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Enkelbestemming' met als functieaanduiding 'bedrijventerrein'. deze locatie bestemd voor bedrijvigheid en groothandel in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (zie www.ruimtelijkeplannen.nl voor een nadere toelichting). Volgens de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit kunt u verplicht zijn om bij de gemeente melding te maken van het oprichten en/of veranderen van een bedrijf. De snelste manier om deze melding te doen is via het E-loket van het Activiteitenbesluit, dat u vindt op www.aimonline.nl.

De netbeheerders leggen tegenwoordig alleen (hoofd)leidingwerk aan op particulier terrein indien daarvoor rechten zijn gevestigd. Deze rechten hebben, houden, onderhouden, vervangen of verwijderen van dit leidingnetwerk worden gevestigd via de splitsingsakte.

De koper mag op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst gekochte appartementsrecht(en) pas verkopen na oplevering. Hiervoor worden in de overeenkomst omstandigheden omschreven ten gevolge waarvan deze toestemming niet geweigerd kan worden.

De standaard aangebrachte brandwerende en bouwkundige voorzieningen die worden voorgeschreven door diverse overheidsinstellingen gelden slechts in algemene situaties. Afhankelijk van de aard van hergebruik kunnen betreffende instellingen nadere voorzieningen voorschrijven, welke voor rekening van koper komen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over uw bedrijfsunit. Het doel is om u zo goed mogelijk te informeren over hoe de unit er uit komt te zien. Er kunnen in deze technische omschrijving soms bepaalde soorten en merken genoemd worden. Tijdens de bouw kan blijken dat technische of architectonische wijzigingen nodig zijn. Die voeren wij dan uit. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de waarde van uw unit.

Grond- en graafwerkzaamheden

Ten behoeve van fundering en vloer, alsmede voor de invoeringen van nutsbedrijven en rioleringen, worden grond- en graafwerkzaamheden verricht.

Betonwerk: in het werk te storten beton

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde, in het werk te storten, gewapende betonvloer met funderingsbalken en verzwaringssloten volgens opgave constructeur. Het vloeroppervlakte wordt mechanisch afgewerkt.

In de vloer van ieder unit zijn opgenomen:

- 3 stuks doorvoeringen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- Aansluitpunt voor afvoerleiding rond 110 mm, t.b.v. toilet;
- 2 hoeklijnen ter plaatse van de overheaddeur;
- Extra afvoerleiding (rond 110 mm, afgedopt) voor eventuele pantry.

Als gevolg van droog- of verhardingskrimp of invloeden van buitenaf kan de betonvloer lichte scheurvorming vertonen. Deze scheurvorming doet niets af aan de degelijkheid en constructieve veiligheid van het gebouw.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Staalconstructie

De uitvoering van de staalconstructie, onder andere kolommen, spanten, hulpstaal en windverbanden, is conform tekeningen en berekeningen van de constructeur. Deze staalconstructie dient van voldoende stijfheid te zijn voor het kunnen uitvoeren van de in alle units standaard aanwezige betonnen kanaalplaten verdiepingsvloer.

Ten behoeve van de te verkrijgen stabiliteit volgens NEN1993 in de constructie zijn in de zijgevels kruisschoren en in het dak windverbanden opgenomen. De tussenkolommen en liggers van de scheidingswanden worden afgewerkt. De staalconstructie wordt gestraald en voorzien van een kleurmenie. Daar waar nodig wordt de staalconstructie brandwerend afgewerkt.

Eventuele beschadigingen welke tijdens de bouw kunnen ontstaan worden in het werk handmatig bijgewerkt. Daarbij kunnen kleurverschillen optreden.

Tussenwanden

De scheidingswanden tussen de units worden opgetrokken van 15 centimeter dikke gasbetonpanelen. Eventuele beschadigingen aan de scheidingswanden worden gerepareerd, waarbij verschil in kleur en structuur kan optreden.

Gevelbekleding en kozijnen

Vanaf de betonnen fundering tot dakrandhoogte geïsoleerde gevelbekleding conform geveltekeningen.

De gevels bestaan uit grijze stalen sandwichpanelen. Ter plaatse van verschillende units zijn er opgedikte kaders aangebracht, afgewerkt met stalen profielbeplating in een beige tint. De verschillende luifels worden uitgevoerd in zetwerk met een beige tint. De kaders op de verdieping bij de units aan de westzijde van pand A worden uitgevoerd in lichtgrijs zetwerk.

De voorgevel van alle bedrijfsunits omvat in de onderbouw de overheaddeur, in grijs, een grijze aluminium deurkozijn met loopdeur. De bovenbouw is voorzien van aluminium raamkozijnen met dubbel glas, inclusief te openen deel, in de kleur grijs.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Overheaddeur

De overheaddeuren van de units zijn opgebouwd uit secties van circa 60 cm hoog, welke gevuld zijn met polyurethaanschuim. Het geleide systeem van de overheaddeuren wordt opgehangen onder de verdiepingsvloer. Alle overheaddeuren hebben een hoogte van 4,2 meter. De breedte van de overheaddeuren bedraagt ca. 4 meter. De overheaddeuren worden uitgevoerd in een grijze kleur en zijn standaard handbediend.

Verdiepingsvloer

Alle units worden voorzien van een gehele betonnen kanaalplaten verdiepingsvloer. De naden worden gedicht met grof vulbeton. Tegen meerprijs kan de aannemer een zandcement deklaag aanbrengen.

Dakbedekking

Op de staalconstructie worden sendzimir stalen dakplaten met een witte interieurcoating aangebracht. Op deze dakplaten worden isolatie PIR-platen mechanisch bevestigd, R^d waarde platen bedraagt $R=6,3$. Mechanisch aan de sendzimir dakplaten te bevestigen met zelftappende plaatschroeven en volgringen met een diameter van 70 mm op de damprebbende PE folie.

Een laag eenzijdig gebitumeerd polyester materiaal wordt meegeparkerd met de isolatie. Dakbedekking (A.P.P.), een laag gemodificeerd gebitumeerd, worden bevestigd volgens de brandmethode. Randafwerking: Er wordt kamfixatie aangebracht door middel van zelftappende plaatschroeven en volgringen. Het geheel wordt afgewerkt met dubbele randstroken.

Het hemelwater wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren aan de binnenzijde van de units. Het dak wordt voorzien van een voldoende aantal spuwvers. Er worden twee dakdoorvoeren ingeplakt ten behoeve van ontluhting en ventilatie.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangebracht aan de binnenzijde van de units (niet voorzien van isolatie en aftimmering). Afhankelijk van het binnenklimaat kan condensatie optreden. De ronde afvoeren zijn gemaakt van PVC in de kleur grijs.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Interieur

Meterkast conform NEN2768. Alle bedrijfsunits zijn voorzien van toiletruimte met toilet en fonteintje. De wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen veilingblokken. De toegangsdeur tot het toilet is een opdekdeur in een meranti opdekkozijn. Het plafond van de toiletruimte bestaat uit vuren regels met daarop een underlayment vloerplaat, afgewerkt met een multiplex randafwerking.

Trappen

De standaard aanwezige verdiepingvloeren zijn toegankelijk door middel van een open houten trap.

Schilderwerk

Het kozijn en de deur in de toiletruimte zijn voorzien van een laag grondverf en twee lagen dekkverf. RAL-kleuren volgens aanwijzing architect. De trappen en traphekjes zijn fabrieksmatig éénmaal gegrond.

Nutsvoorzieningen

Voor de bedrijfsunits zijn de volgende nutsvoorzieningen opgenomen, inclusief meterbord doch exclusief verdeelinrichting(groepenkast);

- Elektra tot 3x25A, (exclusief aansluitkosten);
- Waterleiding (exclusief aansluitkosten);
- Glasvezel voorbereiding.

Ten aanzien van de aanwezige aansluitingen voor elektriciteit en water geldt dat, wanneer er geen levering wordt afgenomen bij een leverancier naar keuze, de netbeheerder het recht heeft om de aansluitingen voor rekening van koper af te sluiten of te verwijderen. De aansluitkosten worden door de aannemer rechtstreeks aan de koper in rekening gebracht.

Er is geen gasaansluiting aanwezig. Er zijn verschillende mogelijkheden om uw unit te verwarmen. De aannemer kan u daar meer over vertellen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Buitenterrein, bestrating en dergelijke

Het buitenterrein wordt geheel verhard en wordt voorzien van de nodige parkeerplaatsen. De toegangsweg en de parkeerplaatsen worden bestraat met betonklinkers in een zandbed. In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht. Hoewel de verharding en de riolering met de groots mogelijke zorg wordt aangebracht, is de aannemer niet verantwoordelijk voor zetting als gevolg van belasting.

Eigenaren van de bedrijfsunits zijn tevens mede-eigenaar van het buitenterrein. Voor onderhoud en dergelijke wordt een VvE opgericht (zie splitsingsakte).

Meer- en minderwerk

Het samenvoegen van meerdere units kan aanleiding geven tot meer- en/of minderwerk. Mogelijkheden tot meerwerk, anders dan op de prijslijst aangegeven, kunnen op maat worden aangeboden. Wij brengen u tijdig op de hoogte middels nieuwsbrieven om hierover contact op te nemen met de aannemer.

Van toepassing zijnde bepalingen

Voor zover niet anders is aangegeven, zijn van toepassing als waren zij letterlijk opgenomen

- Het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Het bouwbesluit ten tijde van de vergunningsaanvraag;
- De voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven;
- Wijzigingen van de situatietekening als gevolg van de overheidsvoorschriften en/of kadastrale metingen worden voorbehouden;
- Wijzigingen in materiaalkeuze of maatvoering, welke tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede door de overheidsinstellingen of nutsbedrijven geëiste wijzigingen, kunnen door de aannemer worden doorgevoerd. Eventueel door de overheidsinstellingen of nutsbedrijven vereiste wijzigingen, welke een meerprijs tot gevolg hebben, worden door berekend;
- Indien in deze omschrijving een bepaald merk is genoemd, kan de aannemer een merk van gelijkwaardige klasse/kwaliteit verwerken, indien hij dit voor uitvoering en/of voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst acht;
- Bij de oplevering is het gebouw bezemschoon.

PRIJSLIJST

Unit	Begane grond (m ²)	Verdieping (m ²)	Totaal opp. (m ²)	Verkoopprijs (€)
1	263	263	526	€ 694.500
2	392	198	590	€ 865.000
3	392	198	590	€ 865.000
4	255	255	510	€ 691.500
5	253	253	506	€ 664.000
6	253	253	506	€ 664.000
7	253	253	506	€ 632.500
8	254	254	508	€ 635.000
9	254	254	508	€ 635.000

Unit	Begane grond (m ²)	Verdieping (m ²)	Totaal opp. (m ²)	Verkoopprijs (€)
10	254	254	508	€ 635.000
11	255	255	510	€ 635.000
12	255	255	510	€ 639.000
13	261	261	522	€ 654.000
14	261	261	522	€ 654.000
15	261	261	522	€ 654.000
16	263	263	526	€ 659.000
17	257	257	514	€ 640.000

Bovengenoemde koopsommen zijn exclusief B.T.W., aansluitkosten nutsvoorzieningen, rente verlies tijdens de bouw en verschuldigde rente over de grondprijs, te rekenen vanaf 1 mei, doch inclusief eigen grond en notariskosten.

CONTACTGEGEVENS

Ontwikkeling en bouw

TOP-BOXX B.V.

Tel. : 085 - 400 1 400

E-mail: info@top-boxx.nl

www.top-boxx.nl



Verkoopbegeleiding

DUX Real Estate B.V.

Tel. : 073 - 623 33 11

E-mail: info@duxrealestate.nl

www.duxrealestate.nl

Rietveldenweg 84

5222 AS Den Bosch



PRIVACY

Verwerking van persoonsgegevens

Persoonsgegevens van de koper worden door verkoper en/of aannemer en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de meerwerkopdrachten, het doen van betalingen en het innen van vorderingen, waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het uitvoeren van controleactiviteiten, interne beheertaken, alsmede de uitvoering van de toepassing van de wet.

Delen van persoonsgegevens met derden

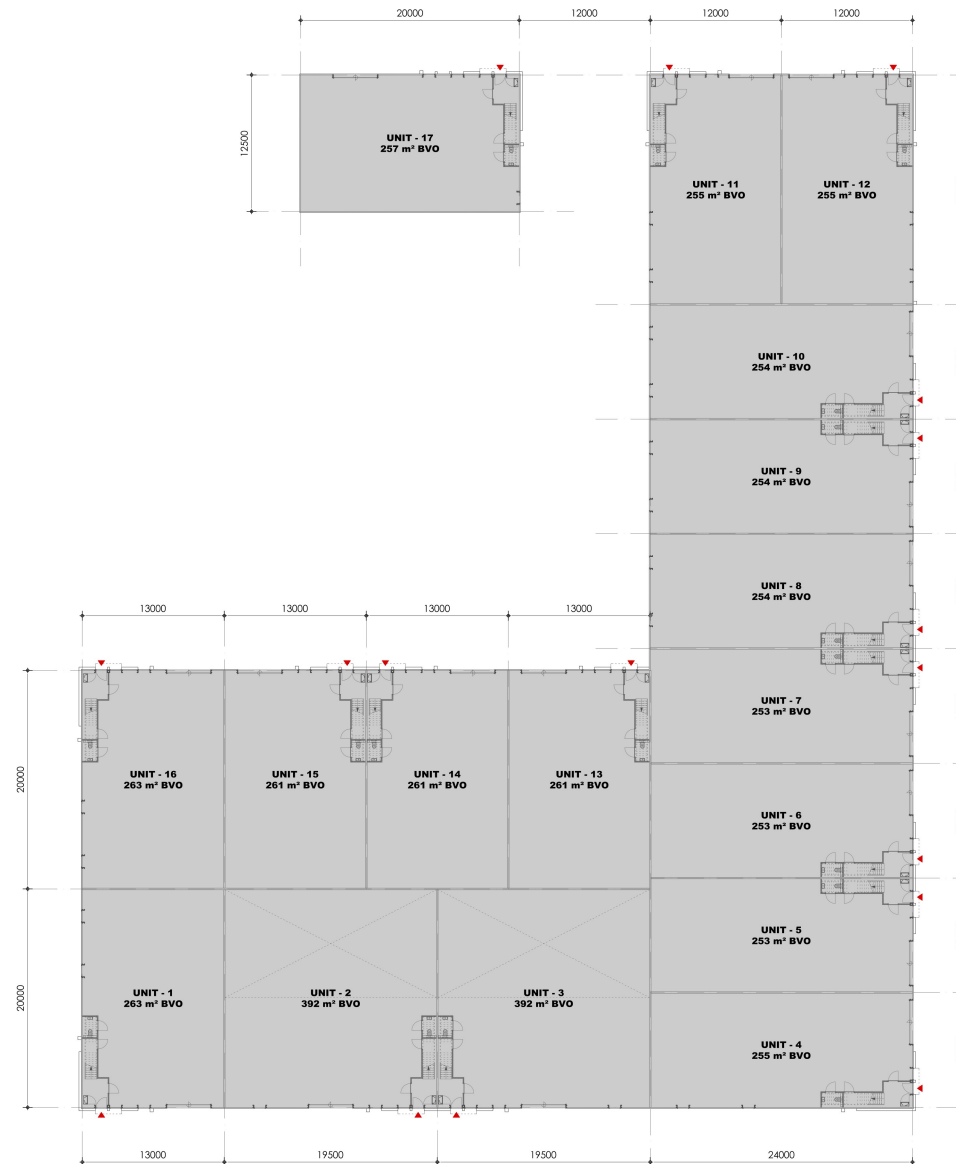
Voor deze doeleinden worden persoonsgegevens door verkoper en/of makelaar, indien nodig, verstrekt aan derden, zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderaannemers die onderhoud plegen naar aanleiding van een klacht (waarbij naam en contactgegevens, zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kunnen worden doorgegeven), incassobureaus, deurwaarders, notarissen, VvE-beheerders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van eigendomsoverdracht, betalingsachterstanden of geschillen. Tevens kunnen persoonsgegevens gedeeld worden met de belastingdienst, andere bevoegde autoriteiten en dienstverleners zoals IT-leveranciers, netbeheerders, accountants, auditors en advocaten.

Rechten van de Betrokkenen

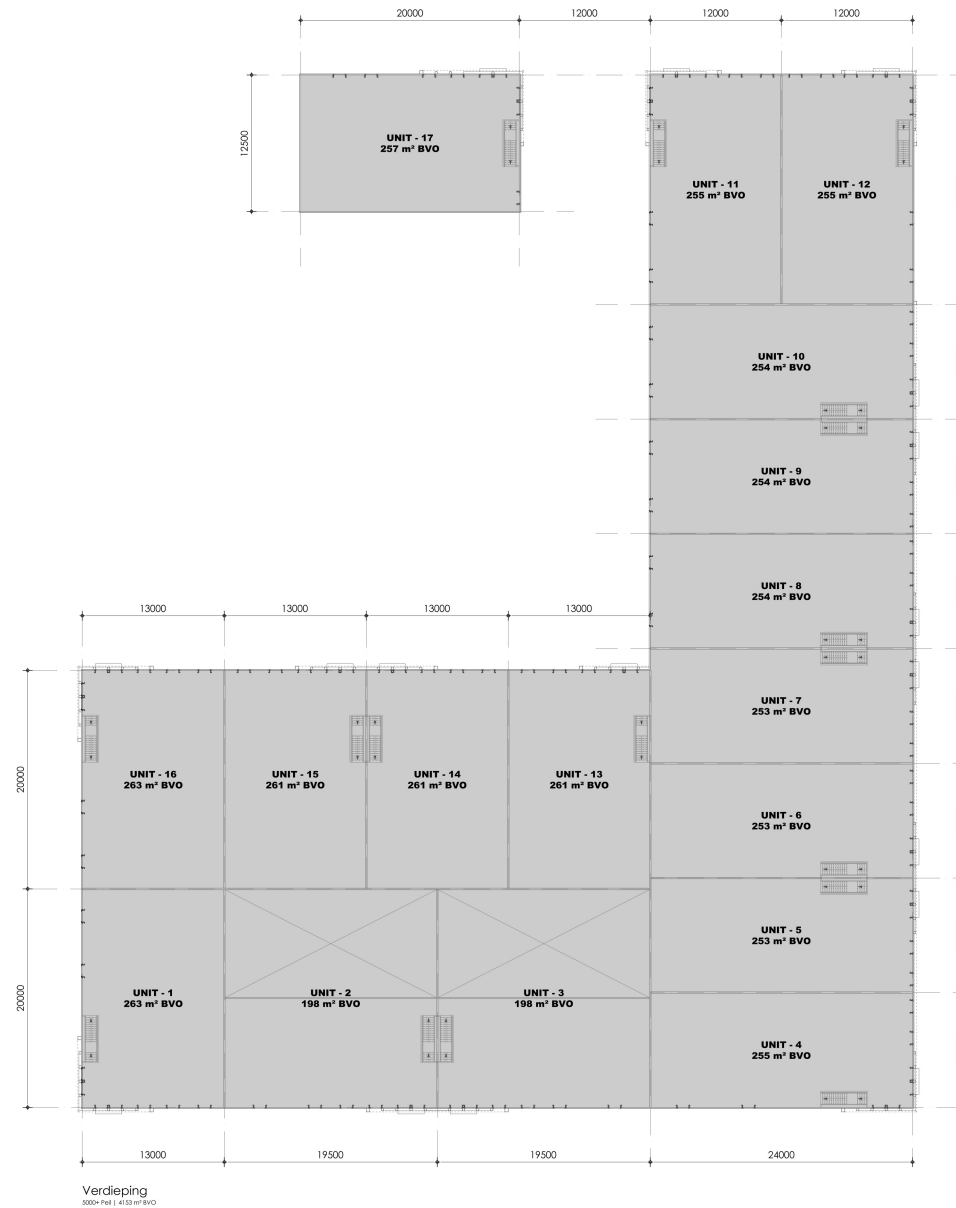
Betrokkenen hebben het recht om de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

BOUWTEKENINGEN

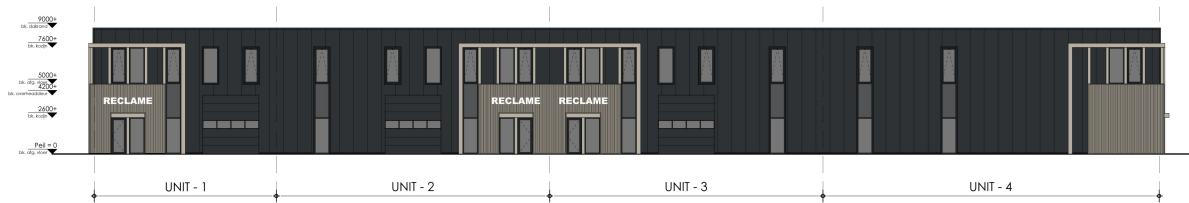




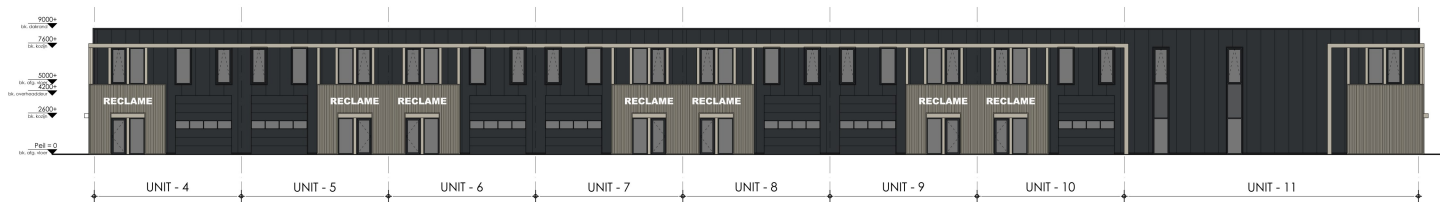
Begane grond
Pag. 10 | 400 m² BVO



Verdieping
3000 m² | 4031 m² BVO



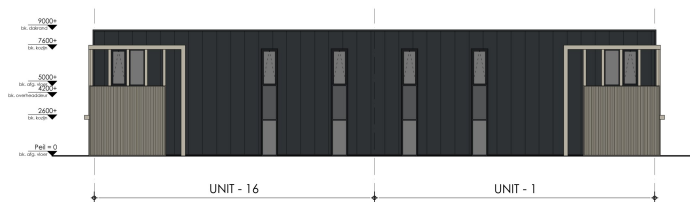
Voorgevel



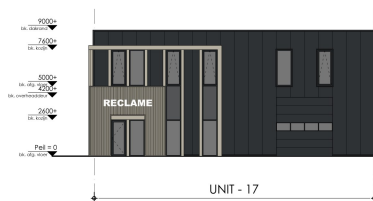
Rechterzijgevel



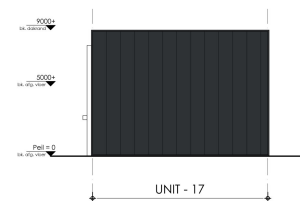
Achtergevel



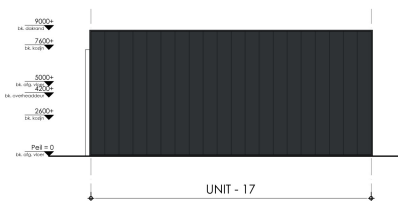
Linkerzijgevel



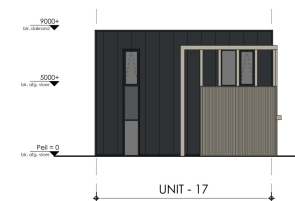
Vooraanzicht Unit 17



Rechterzijanzicht Unit 17



Achteraanzicht Unit 17



Linkerzijanzicht Unit 17

TOP
BOX