

A4 HUB

OPSLAG- EN STALLINGSBOXEN | ROELOFAREND SVEEN

183 Opslag- en
stallingsboxen



PROJECTBROCHURE



Welkom bij A4HUB

Een unieke kans! 183 duurzame en robuuste opslag- en stallingsboxen verdeeld over 4 bouwlagen op bedrijventerrein 'De Lasso Noord' in Roelofarendsveen. Pal naast de A4, op korte afstand van onder andere Leiden, Alphen aan den Rijn, de Bollenstreek en gemeente Haarlemmermeer en op steenworp afstand van diverse dorpen en vaarwateren. Ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld (klassieke) auto's, boten, caravans, campers, aanhangwagens, trailers maar ook voor huisraad en archief. Zowel voor particulier als bedrijfsmatig gebruik, maar ook als belegging. De boxen hebben een oppervlakte van circa 21 tot 28 m² BVO en zijn gemakkelijk toegankelijk via twee ruime goederen liften van circa 8 x 3 meter. Daarnaast beschikt het boxencomplex over een personenlift, twee trappenhuisen, sanitaire voorzieningen en zonnepanelen voor gemeenschappelijk gebruik. De verkoopprijzen beginnen reeds bij € 29.000,- VON excl. BTW.



**Centraal
gelegen
en goed
bereikbaar!**

INHOUD

Locatie	5
Situatie	6
Het plan	7
Plattegronden Blok C	9
Bovenaanzicht	10
Gevels	12
Doorsneden	13
Prijslijst	14
Technische omschrijving	16
V-MOVE XL	17
Termijnschema	19
Administratieve bepalingen	20
Veelgestelde vragen	22



DE KAAG 30 min



WESTEINDERPLASSEN 14 min



HOOFFDDORP 18 min



LEIDEN 15 min



BRAASSEMERMEER 7 min





SCHIPHOL 15 min



BEDRIJVENTERREIN DE LASSO NOORD



LOCATIE

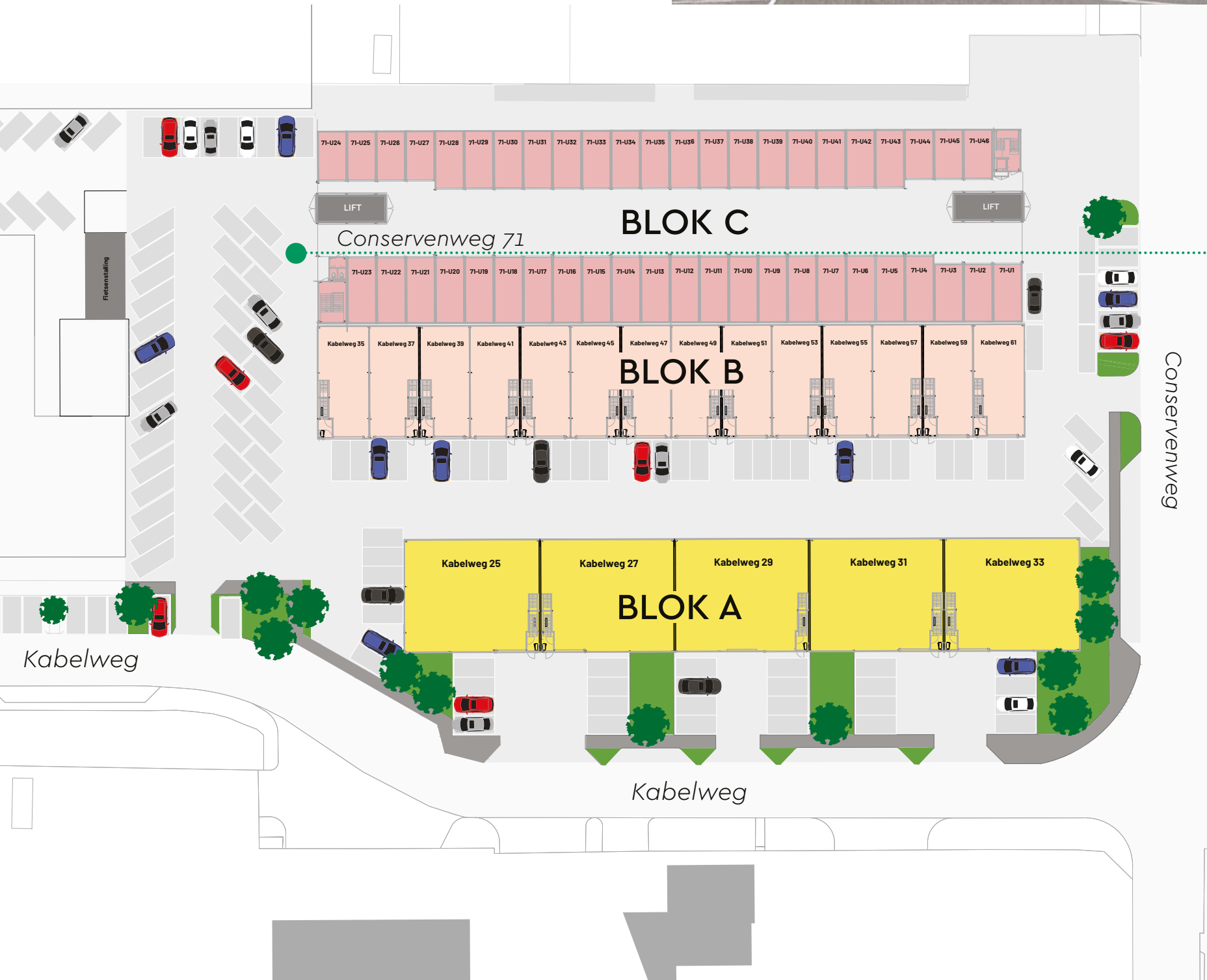
Bedrijventerrein 'De Lasso Noord'

Bereikbaarheid is een van de troeven van De Lasso Noord. Volg vanaf de snelweg de Alkemadelaan en de borden richting De Lasso (Zuid en Noord). Bij de derde rotonde slaat u linksaf, waarna u moeiteloos toegang heeft tot het terrein. Bovendien is De Lasso Noord uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. De nabijgelegen bushaltes Roelofarendsveen De Lasso en Roelofarendsveen Westeinde bieden regelmatige verbindingen, zoals buslijn 365 naar Leiden Centraal Station en Schiphol, en bus 56 naar Leimuiden en Leiden.

Duurzaamheid, kwaliteit en veiligheid staan centraal bij de ontwikkeling van De Lasso Noord. Het terrein is met zorg ontworpen en wordt beheerd en gepromoot door een actieve parkmanagementorganisatie.

Kies De Lasso Noord als de ideale vestigingsplaats en profiteer van alle voordelen die dit unieke terrein te bieden heeft.

SITUATIE





HET PLAN

Een prachtig project en uniek in zijn soort

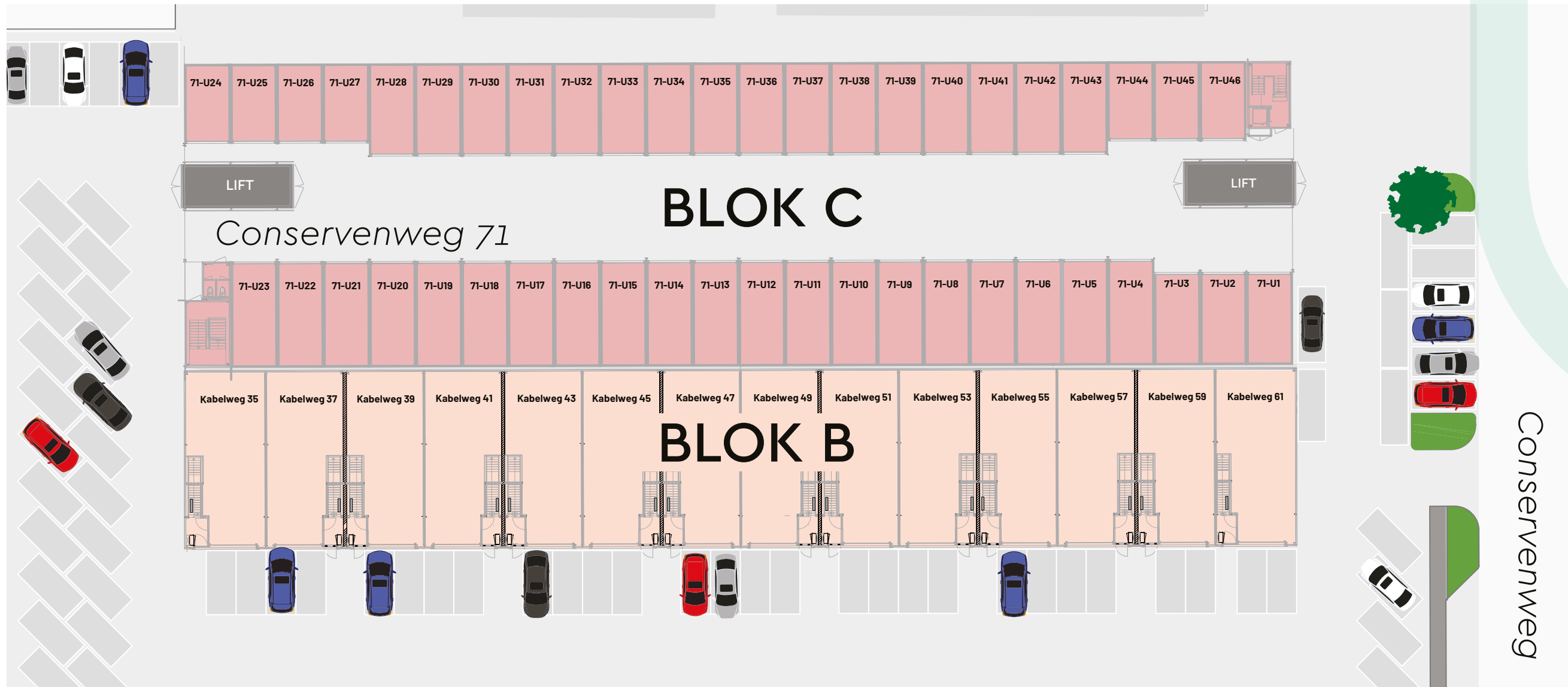
A4HUB is een uniek gecombineerd nieuwbouwproject met 183 opslag- en stallingsboxen en 19 bedrijfs- /kantorunits, elk voorzien van dakterrassen. Deze ontwikkeling bevindt zich op bedrijventerrein De Lasso Noord in Roelofarendsveen en valt op door de indrukwekkende bouwhoogte van ruim 12 meter.

De locatie ligt aan de Kabelweg en Conservenweg, centraal binnen het bedrijventerrein. De units (Blok A en Blok B) hebben hun adres aan de Kabelweg, bieden tal van mogelijkheden voor afbouw en inrichting op elke bouwlaag en omvatten dakterrassen voor buitenruimte en uitzicht. De boxen (Blok C) bevinden zich aan de Conservenweg, deels grenzend aan de units en dienen als duurzame opslag- /stallingslocatie voor particulieren en bedrijven. Diverse in- /uitritten op het perceel verzekeren optimale toegang en ontsluiting. Het project is doordacht ontworpen met ruime parkeervoorzieningen en groene accenten.

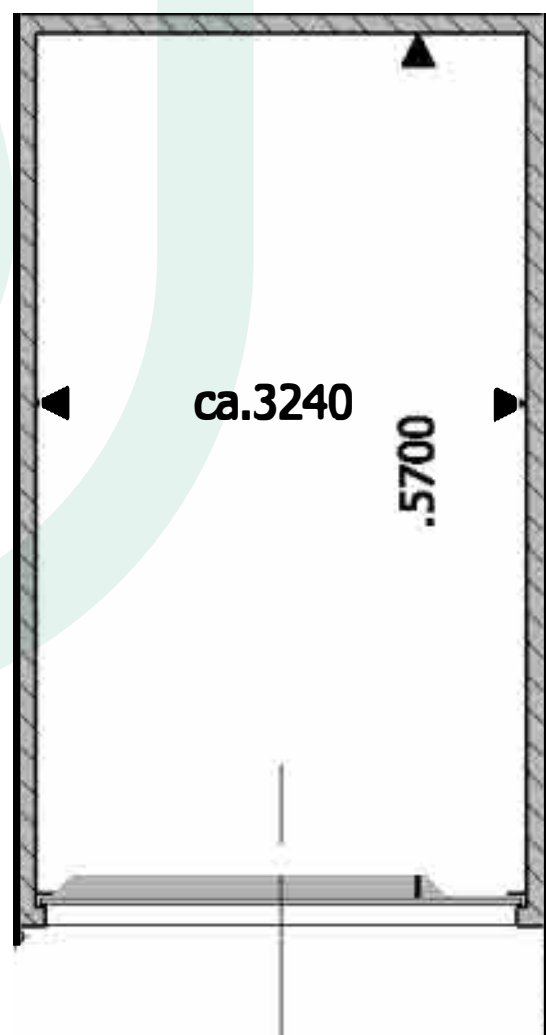
Roelofarendsveen geniet een gunstige ligging aan de A4 (afslag 5). Bedrijventerrein De Lasso Noord biedt ruimte aan bedrijven van diverse omvang, zowel lokaal als internationaal. Met uitstekende verbindingen naar Amsterdam, Leiden, Den Haag, Rotterdam en de nabijheid van luchthaven Schiphol, vormt A4HUB een ideale uitvalsbasis.



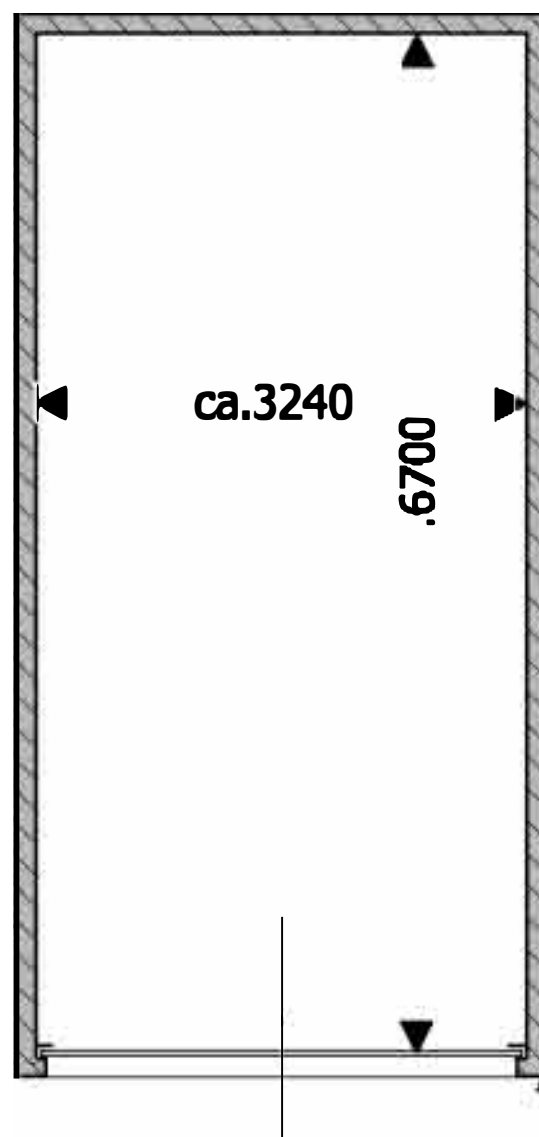
BLOK C



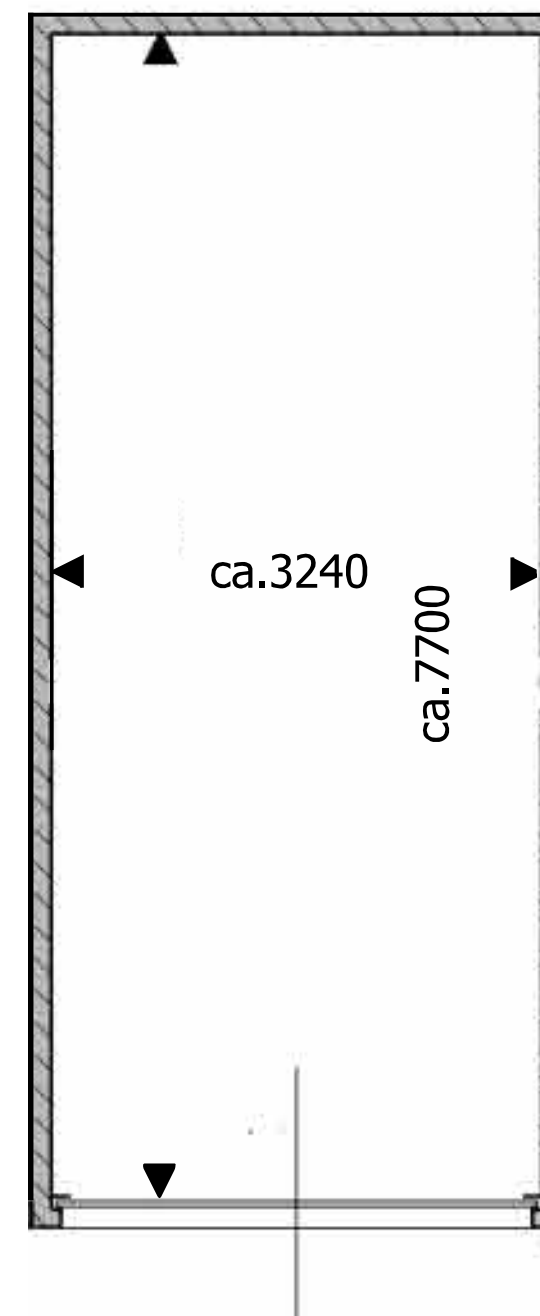
Typen B4/B5/V4/V5



Typen B1/V1



Typen B2/B3/V2/V3



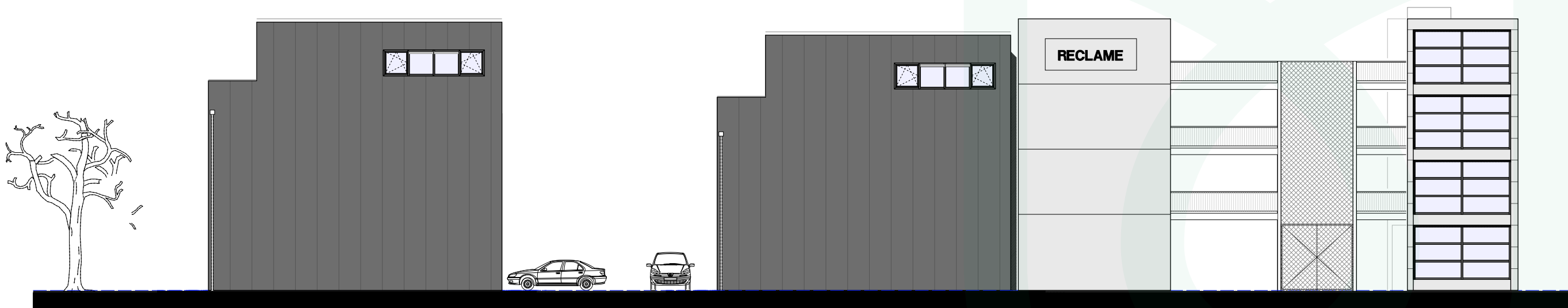
Dit betreffen voorbeelden van de drie verschillende afmetingen die op iedere bouwlaag voorkomen. Er is verschil tussen boxen op de hoek of tussengelegen boxen en ook verschilt de specificaties van de begane grond ten opzichte van de verdiepingen.

BOVENAANZICHT





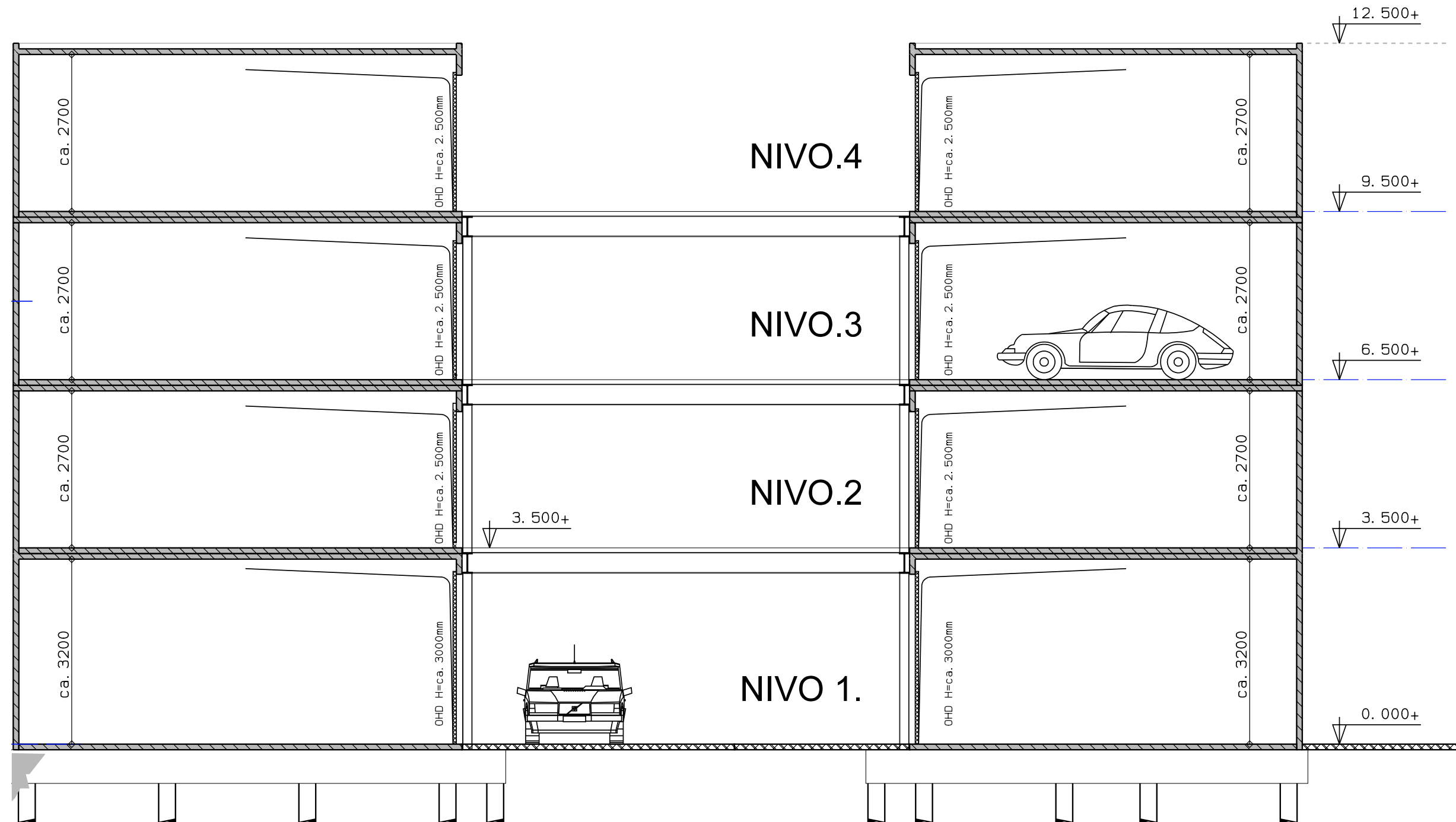
RECHTER ZIJAANZICHT **BLOK C** (Conservenweg)



LINKER ZIJAANZICHT **BLOK C**



DWARSDOORSNEDE BLOK C



PRIJSLIJST BLOK C (begane grond)

Huisnummer(s)	Toevoeging	Aantal boxen	Bouwlaag	Type box	Oppervlakte m ² BVO	Koopsom VON excl. BTW
71	U1 t/m U3	3	Begane grond	B1	25	€ 54.000
71	U4 t/m U21	18	Begane grond	B2	28	€ 59.000
71	U22 t/m U23	2	Begane grond	B3	28	€ 54.000
71	U24 t/m U26	3	Begane grond	B4	21	€ 39.000
71	U27	1	Begane grond	B5	21	€ 44.000
71	U28 t/m U43	16	Begane grond	B1	25	€ 54.000
71	U44	1	Begane grond	B5	21	€ 44.000
71	U45	1	Begane grond	B4	21	€ 39.000
71	U46	1	Begane grond	CVZ	21	CVZ

De genoemde oppervlakten zijn circa maten.

De koopsom is inclusief:

- Grondkosten en terreinverharding
- Gemeentelijke leges voor vereiste omgevingsvergunningen
- Honoraria architect en adviseurs
- Makelaarscourtage en verkoopkosten
- Overdracht- en notariskosten
- Kadastrale uitmeting
- Bouwkosten en CAR-verzekering
- Parkeerplaatsen (exclusief en/of gemeenschappelijk)
- Aansluitkosten water, elektra en internet (voor zover van toepassing)
- Eventuele loon- en prijsstijgingen (deze worden niet doorberekend)

De koopsom is exclusief:

- Omzetbelasting volgens het thans geldende tarief (wettelijke wijzigingen tijdens de bouwperiode worden doorberekend)
- Financieringskosten zoals afsluitprovisie en notariële kosten hypotheekakte
- Eventuele rente tot de datum van levering over de grond en reeds vervallen, maar nog niet betaalde aanneemtermijnen
- Aanpassingen meer-/minderwerk
- Abonnementen t.b.v. nutsvoorzieningen



PRIJSLIJST BLOK C (verdiepingen)

Huisnummer(s)	Toevoeging	Aantal boxen	Bouwlaag	Type box	Oppervlakte m ² BVO	Koopsom VON excl. BTW
73-75-77	U1 t/m U3	9	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V1	25	€ 44.000
73-75-77	U4 t/m U21	54	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V2	28	€ 49.000
73-75-77	U22 t/m U23	6	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V3	28	€ 44.000
73-75-77	U24 t/m U26	9	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V4	21	€ 29.000
73-75-77	U27	3	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V5	21	€ 34.000
73-75-77	U28 t/m U43	48	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V1	25	€ 44.000
73-75-77	U44	3	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V5	21	€ 34.000
73-75-77	U45 t/m U46	6	1 ^e / 2 ^e / 3 ^e	V4	21	€ 29.000

De genoemde oppervlakten zijn circa maten.



Toelichting

VON - Vrij Op Naam

BVO - Met BVO wordt de bruto vloeroppervlakte aangeduid. Dit houdt globaal in de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie.

0. PROJECTOMSCHRIJVING

Algemeen

Op het bedrijventerrein de Lasso worden 183 opslagboxen verdeeld over 4 bouwlagen gerealiseerd. De opslagboxen zijn ontworpen door ontwerpbureau Design for Architecture.

Maatvoering

Het peil -p- (ten opzichte van N.A.P) wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw en woningtoezicht van de gemeente.

1. GRONDWERK

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, bestrating, hemelwaterafvoer, kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

2. RIOLERING

Aanleg- en aansluitkosten riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de uitpandige vuilwater- en hemelwaterriolering, zijn in de koopsom inbegrepen, en komen dus niet achteraf voor rekening van de koper. De riolering van de gemeenschappelijke voorzieningen wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater wordt afgevoerd naar open water of op het schoonwaterriool wordt aangesloten. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren, welke aan de buitenzijde langs de gevels lopen, worden uitgevoerd in pvc. Leiding verloop en diameter wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en wordt aangesloten op de buitenriolering.

3. TERREININRICHTING

Verharding

De verharding op eigen terrein zal in asfalt en/of bestrating worden uitgevoerd. Plaatselijk worden vakken opgevuld met groen.

Parkeerplaatsen

Parkeervakken worden aangegeven met belijning op de bestrating/ asfalt en ter plaatse van gevels voorzien van stootbanden in de bestrating of op het asfalt verlijmd.

4. FUNDERING

Fundering

De opslagboxen worden gefundeerd op betonnen funderingspalen waarover betonnen funderingsbalken worden aangebracht. De lengte en afmetingen van de palen, vloeren, en balken alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende Gemeentelijke dienst. Er wordt geen kruipruimte gerealiseerd.

5. HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

Opslagboxen

De wanden, vloer en het dak worden uitgevoerd in gewapend beton. Op de vloeren mag een maximale vloerbelasting van 350kg/m².

Afwerking

De wanden, vloeren en het plafond zijn gemaakt als een naadloos gesloten handmatig geëgaliseerde betonwand -vloer en -plafond. Er kan verschil optreden in kleur en structuur tussen onderlinge wanden en vloeren vanwege de productie methode.

6. GEVELS

Gevels opslagboxen

De buitengevel is van beton, is waterafstotend en heeft bij beton horende structuur. De naden van de onderlinge bouwelementen en kleurverschillen blijven in het zicht.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

Opslagunit standaard voorzien van een geïsoleerde sectionaal-deur, handbediend. Op de begane grond zijn de afmetingen 3100x3000mm (bxh) en op de verdiepingen 3100x2520mm (bxh).

7. DAKEN

Dakbedekking

Het dak is bedekt met een vliegvuurbestendige dakbedekking, conform DIN 7102 en is voorzien van een dakopstand.

Hemelwaterafvoeren

Om het dak te ontdoen van regenwater worden voldoende hemelwaterafvoeren gerealiseerd.

8. INSTALLATIES

VENTILATIE

Als ventilatie worden er ventilatieroosters, 2 stuks kunststof in het dak of gevel gemonteerd.

Elektrotechnische installatie

De boxen worden voorzien van 1 stuks TL armatuur (led) 1 stuks schakelaar en 1 stuks 220v aansluiting. De boxen worden aangesloten op een aparte tussenmeter die aangesloten is op de gezamenlijke meter. Elke box krijgt een 16 ampere aansluiting.

9. ALGEMENE VOORZIENINGEN

Algemene voorzieningen

De opslagboxen zijn bereikbaar via een tweetal afsluitbare trap-penhuisen, elke zijde van het complex één. Op de begane grond zijn de boxen met een auto bereikbaar via de elektrische schuifpoorten.

Voor de verdiepingen worden een tweetal goederenlift gerealiseerd. Afmeting van deze lift zijn 8x3 m³ met toegangshoogte van max. 2,6m1 en het maximale hefvermogen is 5.000 kg. Hiermee kunnen bijv. auto's, trailers en boten tot aan de box gebracht worden middels een mover (elektratrekker). Omdat er geen personen met de goederenlift mee mogen, wordt er een personenlift gerealiseerd. Deze heeft een capaciteit van 500 kg. De vloeren tussen de boxen worden gerealiseerd door met een verzinkte stalen constructie voorzien van verzinkte stalen roostervloeren (maximale belasting van 500kg/m²).

Elke verdieping wordt voorzien van een toiletunit met fontein en blusvoorzieningen volgens de geldende voorschriften.

Elektrotechnische installatie

Er wordt een groepen verdeelkast opgenomen op de begane grond. Deze is voorzien van 160 kVA aansluiting. De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. Vanuit de algemene aansluiting worden ook de verschillende liften, poorten, de binnen- en buitenverlichting van de algemene ruimten gevoed.

Zonnepanelen

Op de bovenste laag opslagboxen worden zonnepanelen aangebracht met een samengesteld vermogen van circa 15.000 Wp. De opbrengst van de zonnepanelen gaat naar de algemene aansluiting waarop de liften en algemene voorzieningen aangesloten zijn.

10. ALGEMEEN

Maatvoering

De maatvoering op tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening(en) uitgedrukt in millimeters.

Openbaar gebied

De situatietekening is gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Verkoopinformatie

De verstrekte tekeningen, technische omschrijvingen en artist impressions van de gebouwen en het terrein zijn bedoeld om zo goed mogelijk het beeld over te brengen van het nog te realiseren gebouw en het terrein. Ze worden ter goede trouw verstrekt, toch kunnen er altijd wijzigingen zijn ten opzichte van het eindresultaat.

Bij tegenstrijdigheden in deze technische omschrijving, prevaleren vergunningstekeningen boven deze omschrijving. De ontwikkelaar behoudt zicht het recht voor zonder dat dit tot verrekening van kosten leidt, om op onderdelen af te wijken van ontwerp en omschrijving zolang dit niet tegenstrijdig is aan de verleende vergunning en of beoogd gebruik.

Artist impressies zijn enkel ter verbeelding en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bouwvolgorde en oplevering

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.

Het gebouw wordt "bezemschoon" opgeleverd. De beglazing wordt nat gereinigd en schoon opgeleverd.

De V-move® XL

Multi-inzetbare allesverplaatser

Voor de verdiepingen worden een tweetal goederenliften gerealiseerd om bijv. auto's, trailers en boten tot aan de box te brengen middels vier aanwezige V-move movers (elektratrekkers).

De V-move® XL is speciaal ontwikkeld om caravans, aanhangwagens, schamelwagens, boottrailers en paardentrailers tot 3.500kg te verplaatsen. De mover is met de ergonomische tillerhead eenvoudig te bedienen. Standaard aanwezig zijn een belly button, contactslot, accu indicator en potmeter.





Blok C (begane grond)				Aandeel van de koopsom		Termijn 1	Termijn 2	Termijn 3	Termijn 4	Termijn 5
						Grond/ ontwikkeling	Start fundering	Start casco werkzaamheden	Wind- en waterdicht	Bij oplevering
Huisnummer(s)	Toevoeging	Type Box	Koopsom VON excl. BTW	Grond en ontwikkeling	Aanneemsom	100%	30%	40%	25%	5%
71	U1 t/m U3	B1	€ 54.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 8.100	€ 10.800	€ 6.750	€ 1.350
71	U4 t/m U21	B2	€ 59.000	€ 29.500	€ 29.500	€ 29.500	€ 8.850	€ 11.800	€ 7.375	€ 1.475
71	U22 t/m U23	B3	€ 54.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 8.100	€ 10.800	€ 6.750	€ 1.350
71	U24 t/m U26	B4	€ 39.000	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 5.850	€ 7.800	€ 4.875	€ 975
71	U27	B5	€ 44.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 6.600	€ 8.800	€ 5.500	€ 1.100
71	U28 t/m U43	B1	€ 54.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 8.100	€ 10.800	€ 6.750	€ 1.350
71	U44	B5	€ 44.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 6.600	€ 8.800	€ 5.500	€ 1.100
71	U45	B4	€ 39.000	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 5.850	€ 7.800	€ 4.875	€ 975

Blok C (verdiepingen)				Aandeel van de koopsom		Termijn 1	Termijn 2	Termijn 3	Termijn 4	Termijn 5
						Grond/ ontwikkeling	Start fundering	Start casco werkzaamheden	Wind- en waterdicht	Bij oplevering
Huisnummer(s)	Toevoeging	Type Box	Koopsom VON excl. BTW	Grond en ontwikkeling	Aanneemsom	100%	30%	40%	25%	5%
73-75-77	U1 t/m U3	V1	€ 44.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 6.600	€ 8.800	€ 5.500	€ 1.100
73-75-77	U4 t/m U21	V2	€ 49.000	€ 24.500	€ 24.500	€ 24.500	€ 7.350	€ 9.800	€ 6.125	€ 1.225
73-75-77	U22 t/m U23	V3	€ 44.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 6.600	€ 8.800	€ 5.500	€ 1.100
73-75-77	U24 t/m U26	V4	€ 29.000	€ 14.500	€ 14.500	€ 14.500	€ 4.350	€ 5.800	€ 3.625	€ 725
73-75-77	U27	V5	€ 34.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 5.100	€ 6.800	€ 4.250	€ 850
73-75-77	U28 t/m U43	V1	€ 44.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000	€ 6.600	€ 8.800	€ 5.500	€ 1.100
73-75-77	U44	V5	€ 34.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 5.100	€ 6.800	€ 4.250	€ 850
73-75-77	U45 t/m U46	V4	€ 29.000	€ 14.500	€ 14.500	€ 14.500	€ 4.350	€ 5.800	€ 3.625	€ 725

Bovenstaande koopsommen komen uit de prijslijst. Dit schema is zorgvuldig samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat bepaalde informatie niet (meer) correct is. Aan het gestelde kunnen geen rechten worden ontleend. Het bedrag aan meer-/minderwerk wordt pas na aankoop van de unit overeengekomen tussen aannemer en koper. Termijn 5 te voldoen vóór oplevering/sleuteloverdracht.

0. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN VOOR DE UITVOERING BEHOREND BIJ DE OPSLAG- EN STALLINGSBOXEN VAN A4HUB

Algemeen

De opslag- en stallingsboxen zullen worden gebouwd conform bouwbesluit (lichte industriefunctie), ministeriële regelingen en de gemeentelijke bouwverordening, zoals deze ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning golden. Alsmede de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente waarin wordt gebouwd, eveneens zoals deze ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning golden.

Afwijkingen

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht na goedkeuring van de ontwikkelaar. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen vindt niet plaats.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de bouw worden de benodigde opslagvoorzieningen en bouwketen geplaatst. Aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht om voor en tijdens de bouw reclame-uitingen te plaatsen.

Aanvang bouwwerkzaamheden

De bouwwerkzaamheden van de opslag- en stallingsboxen zullen binnen twaalf weken na de bouwbeslissing van start gaan. De bouwbeslissing vindt plaats wanneer 50% van de opslag- en stallingsboxen zijn verkocht en een onherroepelijke omgevingsvergunning is ontvangen, tenzij de ontwikkelaar aangeeft, ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, toch aan te vangen met de (gefaseerde) bouw van het project. E.e.a. conform artikel 12 van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Meer- en minderwerk

Eventueel meer- en minderwerk van een individuele koper wordt rechtstreeks met de aannemer overeengekomen.

Oplevering en opleveringstermijn

De opslag- en stallingsboxen worden bezemschoon opgeleverd. De oplevering vindt plaats binnen de termijn, zoals in de koop-/aannemingsovereenkomst is genoemd.

1. DE VERKOOPBROCHURE

Algemeen

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect. De opgenomen tekeningen geven een "artist impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen een impressie en de daadwerkelijke uitvoering. Aan de "artist-impression" tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De technische tekeningen en de omschrijving zijn maatgevend voor wat u geleverd krijgt. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de omschrijving.

Wijzigingen

De brochure is mogelijk niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen, omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg over de uitvoering. Deze eventuele wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd voordat de koop-/aannemingsovereenkomst door u wordt getekend en zijn dus onderdeel van het contract. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan wanneer deze door de overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven en kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder "administratieve bepalingen voor de uitvoering". Genoemde "afwijkingen" worden doorgevoerd, ook nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door u is getekend en soms is het tijdens de uitvoering zelfs noodzakelijk om enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Hiervoor zal geen verrekening plaatsvinden en deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen zullen nimmer afbreuk doen aan de beoogde kwaliteit.

2. PROCEDURE BIJ AANKOOP EN VERDERE BIJZONDERHEDEN

Algemeen

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een opslag-/stallingsbox te kopen, alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons doel om binnen de gegeven prijs, een zo goed mogelijk product te leveren. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken beginnend met het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Appartementsrecht

Een aantal zaken wijkt bij het kopen van een appartementsrecht af ten opzichte van een zelfstandig gebouw. Het gebouw wordt namelijk d.m.v. een "splittingsakte" opgesplitst in afzonderlijke appartementsrechten en u wordt voor een, in deze akte van splitsing aangegeven breukdeel, eigenaar van het gebouw met ondergrond

en verdere toebehoren en krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartementsrecht. Deze akte van splitsing wordt in het openbare register van het Kadaster ingeschreven. Een appartementsrecht kan, net als een zelfstandig onroerende zaak, worden verkocht en met een hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Op het moment dat u eigenaar wordt van een appartementsrecht bent u tevens (wettelijk) lid van de Vereniging van Eigenaren.

Vereniging van Eigenaren

De Vereniging van Eigenaren behartigt de belangen van alle appartements-eigenaren. De ontwikkelaar zal voor het eerste jaar een administrateur voor de Vereniging van Eigenaren benoemen. Voor een goede gang van zaken wordt een huishoudelijk reglement gemaakt. Dit is een aanvulling op het modelreglement dat hoort bij de akte van splitsing. Volgens de statuten zullen algemene kosten en reserveringen voor het (groot) onderhoud van het complex worden vastgesteld. De ontwikkelaar zal voor de oplevering van de opslag- en stallingsboxen de kopers uitnodigen voor de eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaren. Tijdens deze vergadering komen onder andere de volgende onderwerpen aanbod: verkiezing dagelijks bestuur, opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, vaststelling bijdrage eerste jaar en onderhouds- en administratiekosten.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Met deze akte gaan koper en ontwikkelaar een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de ontwikkelaar zich verplicht tot de levering van de grond en de bouw van de opslag-/stallingsbox. Nadat u deze koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een kopie van het contract dat door de ontwikkelaar is meeondertekend. De originele akte wordt naar de projectnotaris (Signum Notariaat te Aalsmeer) toegestuurd, die de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden. De koper dient binnen vier weken na ondertekening van de overeenkomst een waarborgsom van 10% van de totale koop-/aanneemsom te storten op derdengeldenrekening van de projectnotaris.

Transport notaris

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. De notaris zal u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Ruim voor de datum van deze notariële levering ontvangt u van de notaris een nota van afrekening waarop de reeds betaalde waarborgsom is verrekend met het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten, vervallen termijnen en eventuele bouwrente) is aangegeven. De koper dient zorg te dragen dat het bedrag voor de eigendomsoverdracht op de derdengeldenrekening van de projectnotaris is gestort.

Betaling overige termijnen

Na de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris zal de ontwikkelaar en/of aannemer de nog niet vervallen termijnen rechtstreeks in rekening brengen bij de koper. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen aan de orde is, ontvangt u van de ontwikkelaar en/of aannemer een verzoek tot betaling. Indien van toepassing zendt u het origineel zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt. Deze betaling dient binnen de overeengekomen betalingstermijn te worden voldaan. Bij een te late betaling zal de ontwikkelaar en/of aannemer rente in rekening brengen over het verschuldigde bedrag, zoals is overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Koopsom

In de koopsom VON (Vrij Op Naam) zijn inbegrepen:

- Grondkosten en terreinverharding
- Gemeentelijke leges voor vereiste omgevingsvergunning(en)
- Honoraria architect en adviseurs
- Makelaarscourtage en verkoopkosten
- Overdracht- en notariskosten
- Kadastrale uitmeting
- Bouwkosten en CAR-verzekering
- Parkeerplaatsen (gemeenschappelijk)
- Aansluitkosten elektra (individueel en collectief), water en internet (collectief)
- Eventuele loon- en prijsstijgingen (deze worden niet doorberekend)

De eventueel met de financiering van uw opslag-/stallingsbox verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen. Deze bijkomende kosten zijn:

- BTW, volgens het thans geldende tarief, wettelijke wijzigingen tijdens bouwperiode worden doorberekend
- De kosten verbonden met het verkrijgen van een hypotheeklening (afsluitprovisie)
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De rente tot de datum van levering over de grond en reeds vervallen, maar nog niet betaalde termijnen

Andere bijkomende kosten zijn:

- Eventuele aanpassingen c.q. meer-/minderwerk aan de casco opslag-/stallingsbox

Prijsstijgingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast tot einde werk met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Opleveringsprognose

Op het moment van de aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: indicatiedatum waarop de opslag-/stallingsbox gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van de opslag- en stallingsboxen onderhevig is aan weersinvloeden, levertijden materialen, beschikbaarheid personeel, etc., welke een belangrijke tijdfactor kunnen zijn. Hoe verder de bouw is gevorderd, hoe nauwkeuriger die prognose vastgesteld kan worden.

Oplevering

Tijdens de oplevering wordt uw opslag-/stallingsbox door u en de uitvoerder van de aannemer (namens de ontwikkelaar) geïnspecteerd en de geconstateerde onvolkomenheden worden hierbij schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering dat door beide partijen wordt ondertekend. Inmiddels heeft u de eindafrekening van de ontwikkelaar ontvangen en als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u de sleutels van uw opslag-/stallingsbox. De opslag-/stallingsbox is vanaf dat moment uw eigendom. Dit wordt de feitelijke levering genoemd. De aannemer heeft dan wel nog enkele weken nodig om de eventuele geconstateerde onvolkomenheden te verhelpen. Behoudens verborgen gebreken, die na de oplevering worden geconstateerd, kunnen later geen bemerkingen meer in behandeling worden genomen, welke niet zijn vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Vergunningen

De koper van de opslag-/stallingsbox is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn opslag en/of stalling benodigde milieuvergunning of melding Activiteitenbesluit.

Onderhoudstermijn

Tot ongeveer drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik en/of het "werken" van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet u met één ding rekening houden: een bouwwerk wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken" zoals dat in bouwtermen heet. Deze zaken kunnen niet worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de ontwikkelaar geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Klachten, die na de onderhoudstermijn optreden, dienen rechtstreeks schriftelijk te worden gemeld aan de Vereniging van Eigenaren.

0. INLEIDING

Hieronder vindt u een overzicht van de veel gestelde vragen. Mocht uw vraag hier niet bijstaan, neem dan gerust contact met de make-laar en/of de ontwikkelaar op.

1. AANKOOP

Moet ik een waarborgsom betalen?

Ja, conform het contract moet u een waarborgsom voldoen bij de projectnotaris (Signum Notariaat te Aalsmeer). De waarborgsom bedraagt 10% van de koop-/aaneemsom. De waarborgsom dient derhalve tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen en dient binnen vier weken na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst te worden voldaan. Koopt u met een voorbehoud van financiering, neem dan contact op met de projectnotaris om dit te bespreken.

Moet ik rente betalen?

Wanneer de verplichtingen binnen de gestelde termijnen voldaan worden, hoeft u geen rente te voldoen.

Wanneer worden de verschillende termijnen in rekening gebracht?

Zie ter illustratie het termijnschema. Er valt op dit moment nog niks te zeggen over de facturatie data. De genoemde bedragen in het schema zijn exclusief BTW. De koopsom en het meerwerk worden in vijf verschillende termijnen in rekening gebracht. De totale koopsom is opgebouwd uit grondkosten en de aaneemsom. Hier komt eventueel nog het bedrag bij voor het meer- en minderwerk. Dit wordt in twee termijnen van 50% in rekening gebracht. De eerste 50% is bij de notariële levering en de tweede 50% bij de oplevering. Op het moment dat de bouw start, zal de projectnotaris contact opnemen voor het maken van een afspraak voor de levering.

Mag ik mijn opslag-/stallingsbox doorverkopen voor de oplevering?

Nee. Het is niet toegestaan om uw opslag-/stallingsbox gedurende de bouw te verkopen dan wel aan derden aan te bieden. Conform de koop-/aannemingsovereenkomst staat hier een boeteclausule op.

2. BESTEMMING

Aan welke eisen voldoet mijn opslag-/stallingsbox?

De omgevingsvergunning is verstrekt op basis van een lichte industriefunctie en zal volgens de bijbehorende bepalingen van het Bouwbesluit gebouwd worden.

Over welke bestemming beschikt mijn opslag-/stallingsbox?

Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Bedrijventerrein A4' van de gemeente Kaag en Braassem is van toepassing. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u op basis van het adres meer informatie opzoeken.

3. DE BOUW

Wanneer is de start bouw?

De start bouw hangt af van de volgende voorwaarden:

- 50% van de opslag- en stallingsboxen is verkocht;
- 70% van Blok A en Blok B is verkocht;
- de omgevingsvergunning is onherroepelijk.

De ontwikkelaar houdt u op de hoogte over de voortgang van bovenstaande voorwaarden en informeert u wanneer alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

Wat voor meerwerkopties zijn er?

Graag verwijzen we u naar de optielijst van aannemer RvB Realisatie B.V. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst zal de aannemer hierover met u contact opnemen.

Wanneer is de oplevering?

De oplevering zal naar verwachting in de tweede helft van 2024 plaatsvinden. De is mede afhankelijk van de voortgang van de verkoop, de weerverwachtingen en het aantal werkbare werkdagen conform de koop-/aannemingsovereenkomst. U krijgt minimaal twee weken voor de oplevering officieel bericht van de oplevering.

Hoe gaat de oplevering in zijn werk?

Bij de oplevering draagt de ontwikkelaar uw opslag-/stallingsbox over aan u. Zij zullen samen met u door de ruimte lopen. Mochten er opleverpunten zijn, dan zullen deze op het proces-verbaal van oplevering genoteerd worden. Deze opleverpunten zal de aannemer in de weken na de oplevering oplossen. Zodra deze punten zijn opgelost, zal de ontwikkelaar met u contact opnemen om de punten op het proces-verbaal nogmaals na te lopen. Wanneer alle verplichtingen voldaan zijn bij de oplevering ontvangt u van de ontwikkelaar de sleutels.

Mijn opslag-/stallingsbox wordt casco opgeleverd. Wat houdt dit in?

Dit betekent dat de opslag-/stallingsbox wind- en waterdicht wordt opgeleverd inclusief sectionaaldeur. Meer informatie is te lezen in de technische omschrijving.

4. NUTSAANSLUITINGEN

Hoe wordt mijn opslag-/stallingsbox aangesloten op elektra? Iedere opslag-/stallingsbox wordt aangesloten op een tussenmeter achter de gezamenlijke hoofdmeter. Dit wordt geïnitieerd door de ontwikkelaar in overleg met de Vereniging van Eigenaren. U hoeft geen separaat leveringscontract af te sluiten. Er zal een voorschot-bedrag aan de Vereniging van Eigenaren worden vastgesteld voor individueel elektraverbruik.

Beschikt mijn opslag-/stallingsbox ook over een wateraansluiting?

Nee, dit is niet mogelijk. U kunt gebruik maken van de gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen per verdieping.

Ik heb geen gas. Hoe kan ik mijn opslag-/stallingsbox verwarmen?

Mocht u de opslag-/stallingsbox willen verwarmen, dan raden we aan dit te doen met een elektrische straalkachel of bijvoorbeeld een infraroodpaneel. Let vooraf goed op het vereiste vermogen van het verwarmingsapparaat.

5. NA DE OPLEVERING

Heb ik garantie op mijn opslag-/stallingsbox?

Na de oplevering volgt een onderhoudsperiode van drie maanden, waarin u wordt gevraagd de eventuele geconstateerde verborgen gebreken schriftelijk aan de aannemer te melden. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode gaat u zelf de verantwoordelijkheid aan. Op dat moment gaan ook de garantietermijnen in. Tijdens de onderhoudsperiode kunt u dit telefonisch melden bij de servicecoördinator van de aannemer. De contactgegevens van de servicecoördinator ontvangt u bij de oplevering.

Is mijn opslag-/stallingsbox tijdens de bouw verzekerd?

Tijdens de bouw (tot het moment van sleuteloverdracht) is uw opslag-/stallingsbox verzekerd door de aannemer.

Moet ik zelf een opstalverzekering afsluiten?

Nee, vanaf het moment dat de ontwikkelaar de opslag-/stallingsbox aan u oplevert, loopt de opstalverzekering via de Vereniging van Eigenaren.

Moet ik zelf een inboedelverzekering afsluiten?

Ja, dit is aan te raden, afhankelijk van hetgeen een koper gaat opslaan/stallen.

6. VERENIGING VAN EIGENAREN

Het complex "Opslag- en stallingsboxen A4HUB te Roelofarendsveen" is zodanig opgezet dat er een Vereniging van Eigenaren (VvE) is opgericht door de projectnotaris welke zorgdraagt voor het beheer en onderhoud van alle gemeenschappelijke zaken betreffende het complex. Gemeenschappelijke zaken zijn onder andere veel delen van het gebouw welke dienen tot gezamenlijk belang, zoals daken, gevels, straatwerk, groenvoorziening, liften, trappenhuizen, sanitaire voorzieningen, zonnepanelen etc. Deze dienen onderhouden te worden en op langere termijn weer vervangen te worden. Maar ook regels omtrent diverse gemeenschappelijke zaken zijn onderwerp binnen de VvE. Verder zal een en ander financieel geregeld moeten worden in de zin dat er een begroting, periodieke bijdrage per eigenaar, jaarrekening en verdere administratie moet worden opgezet en gevoerd. Om de toekomstige eigenaren en het te vormen bestuur in deze materie te ondersteunen, is ervoor gekozen om een ervaren VvE beheerder (JWA Beheer uit Roelofarendsveen) in te schakelen. JWA Beheer zal in overleg met de ontwikkelaar een aantal maanden voor oplevering

een eerste "vergadering van eigenaars" organiseren, waarbij zij zich nader zullen voorstellen. De agenda zal bestaan uit punten om de hiervoor genoemde onderwerpen concreet te maken.

Wat is een Vereniging van Eigenaren?

Als een gebouw door middel van een splitsingsakte met bijbehorende splitsingsstekening wordt gesplitst in appartementsrechten die los verkocht kunnen worden, dient er een Vereniging van Eigenaren opgericht te worden. De eigenaren van de appartementsrechten zijn automatisch ('van rechtswege') lid van die Vereniging van Eigenaren.

Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen en zaken van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, staat beschreven in de (concept) splitsingsakte.

Het belangrijkste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaren. Gebruikelijk is dat uit de leden een bestuur uit een oneven aantal personen wordt gekozen welke de belangen van de leden behartigt. Het bestuur adviseert de VvE en geeft vervolg aan de door de leden genomen besluiten. Het zijn dus altijd de eigenaren die de besluiten nemen. In tegenstelling tot andere verenigingen wordt het bestuur van een VvE vaak bijgestaan door een professionele VvE-beheerder.

Wat is een appartementsrecht?

Een appartementsrecht is een aandeel in het eigendom van het gebouw of de grond met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte (het privé-gedeelte). Daarnaast bent u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren.

Wie is de bestuurder van de Vereniging van Eigenaren?

Na oplevering is JWA Beheer uit Roelofarendsveen aangesteld als beheerder van de Vereniging van Eigenaren voor het eerste jaar. Zie de (concept) splitsingsakte voor meer informatie.

Welke kosten komen er kijken bij een Vereniging van Eigenaren?

Beheerder JWA Beheer is gespecialiseerd in het beheer van bedrijfsverzamelgebouwen, zoals die worden gerealiseerd bij A4HUB. Zij stellen een begroting op met de te verwachten kosten.

Een aantal voorbeelden van kostenposten:

- Opstalverzekering
- Periodieke onderhoudskosten
- Reservering voor (toekomstig) groot onderhoud
- Schoonmaakkosten
- Bankkosten
- Verenigingskosten

Exacte bedragen zijn op dit moment nog niet te noemen. Ten tijde van de eerste vergadering van de VvE zal JWA Beheer een concept-begroting met de periodieke VvE-bijdrage per appartementsrecht presenteren voor de opslag-/stallingsboxen van Blok C.

Kosten die bijvoorbeeld voor eigen rekening van de eigenaars komen zijn:

- Afvalstoffenheffing
- Inboedelverzekering
- Onroerende zaakbelasting (eigenaars en gebruikersdeel)
- Waterschapslasten

Is verhuur van mijn opslag-/stallingsbox binnen een VvE toegestaan?

Artikel 5:120 BW bepaalt dat een appartementseigenaar bevoegd is het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een ander in gebruik te geven/te verhuren. Verhuur kan niet in het geheel worden verboden. Voor meer informatie raadpleegt u de (concept) splitsingsakte.

7. MOVERS

Er worden in totaal vier Movers ter beschikking gesteld. Hoe wordt het gebruik geregeld?

Er zullen in de gemeenschappelijke box op de begane grond (U-46) een viertal Movers worden geplaatst die daar tevens zullen worden opgeladen. Het principe/systeem en de kosten voor het gebruik zullen nader worden uitgewerkt. U zal hier proactief over worden geïnformeerd.

Is het toegestaan om de Mover in mijn box achter te laten?

Nee, dit is niet toegestaan en zal nader worden uitgewerkt in de regels en voorschriften omtrent het gebruik van de Movers. Het is de bedoeling dat een Mover direct na gebruik weer wordt teruggebracht naar de gemeenschappelijke box op de begane grond.

A4 HUB

183 Opslag- en stallingsboxen



MAKELAAR:

Van Luling BOG
Beechavenue 122
1119 PR Schiphol-Rijk
T 020 - 888 10 88
E info@vanlulingbog.nl



ARCHITECT:

deSign for Architecture
Nobelstraat 18
3846 CG Harderwijk
T 088 - 78 68 560



PROJECTNOTARIS:

Signum Notariaat
Stommeerweg 35
1431 ET Aalsmeer
T 0297 - 32 94 21
E info@signumnotariaat.nl



AANNEMER:

RvB Realisatie
Nobelstraat 18
3846 CG Harderwijk
T 088 - 78 68 500
E info@rvbgroep.nl



ONTWIKKELAAR:

Roelofarendsveen Investment OG

DISCLAIMER

Artist impressions zijn indicatief. Aan de artist impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de Artist impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van de units. Aan situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, openbare verlichting, waterpartijen e.d. De situatietekening betreft een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. De koopsommenlijst is zorgvuldig samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat bepaalde informatie niet (meer) correct is. Aan het gestelde kunnen geen rechten worden ontleend.