

# TE HUUR

Project Octagon Leiden  
Stationsweg 31 te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Project Octagon Leiden

### Stationsweg 31 te Leiden

#### Object

Het project 'Octagon Leiden' maakt deel uit van de herontwikkeling van het stationsgebied rond station Leiden Centraal. Octagon wordt gerealiseerd op de locatie van het voormalige ABN Amro gebouw en heeft dagelijks meer dan 77.000 passanten. Door de metamorfose van dit gebied ontstaat er een mooie ontsluiting met de binnenstad van Leiden.

Met de komst van Octagon Leiden wordt er in de plint van het complex een unieke commerciële ruimte gerealiseerd. De ruimte is prominent gesitueerd op de kop van het gebouw aan de Stationsweg en door de royale frontbreedte is deze ruimte niet te missen door de vele passanten. Deze multifunctionele ruimte, "bedrijfsruimte 2 (BOG-2)", is gelegen op de begane grond en 1e verdieping en heeft een vloeroppervlak van in totaal ca. 1.105 m<sup>2</sup> vvo, zie rode omkadering.



Het nieuwbouwcomplex bestaat verder uit twee woontorens, een hotel met 115 kamers en een inpandige parkeergarage van 68 parkeerplaatsen gerealiseerd.

#### Locatie

'Octagon Leiden' bevindt zich in het stationsgebied van Leiden. Het stationsgebied is een uniek stukje Nederland, met ruim 77.000 dagelijkse passanten is het een gebied met enorme potentie. Daarnaast bevindt dit gebied zich op loopafstand van het centrum van Leiden.

Het gebied voorziet in verschillende voorzieningen zoals restaurants, musea, winkels, bioscopen, supermarkten, monumenten zoals molen De Valk en de mogelijkheid tot een leuke wandeling over de singels. Tevens is Octagon pal gelegen aan het station Leiden Centraal, dit biedt een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Naast het openbaar vervoer is de bereikbaarheid per auto goed door de gemakkelijke bereikbaarheid vanaf autosnelweg A44 welke ontsluiting biedt naar de grote steden Amsterdam en Den Haag. Een toplocatie binnen de regio, in het hart van de Randstad, op een steenworp afstand van Schiphol, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Project Octagon Leiden

### Stationsweg 31 te Leiden

#### Oppervlak

Totaal ca. 1.105 m<sup>2</sup> vvo bedrijfsruimte verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping;

Begane grond	ca. 458 m <sup>2</sup> vvo
1 <sup>e</sup> verdieping	ca. 647 m <sup>2</sup> vvo
<b>Totaal</b>	<b>ca. 1.105 m<sup>2</sup> vvo</b>

#### Wijze van oplevering

Conform de technische omschrijving welke als bijlage is opgenomen. Afbouw (geheel/gedeeltelijk) – tegen aanvullende opdracht bij (hoofd)aannemer – behoort tot de mogelijkheden.

#### Bestemming/gebruik

Conform het van toepassing zijnde bestemmingsplan: "gemengd", inhoudende dat diverse bestemmingen mogelijk zijn: horeca, detailhandel / retail en (maatschappelijke) dienstverlening.

#### Huurvoorwaarden

##### Vraaghuurprijs commerciële ruimte

€ 275,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De voornoemde huurprijs is exclusief eventuele servicekosten.

##### Vraaghuurprijs parkeren

€ 2.250,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

##### Huurtermijn

10 jaar + 5 verlengingsjaren.

##### Huurprijsbetaling

Per kwartaal vooruit.

##### Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.

##### Zekerheidstelling

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.

##### Huurcontract

Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).

##### BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

#### Oplevering

Thans in aanbouw oplevering nader te bepalen.

#### Parkeervoorzieningen

In de parkeergarage van Octagon is het mogelijk om 4 parkeerplaatsen te huren. Daarnaast bevinden in de directe omgeving verschillende mogelijkheden tot betaald parkeren.



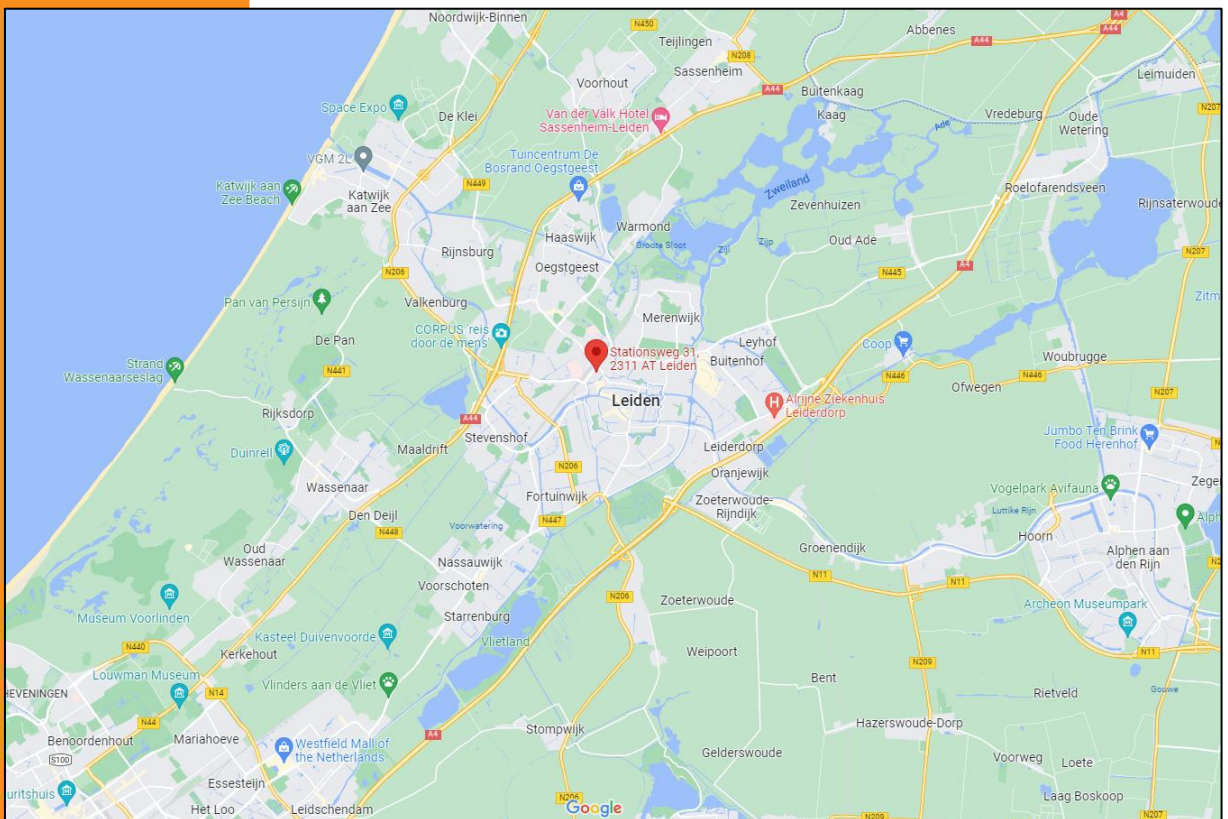
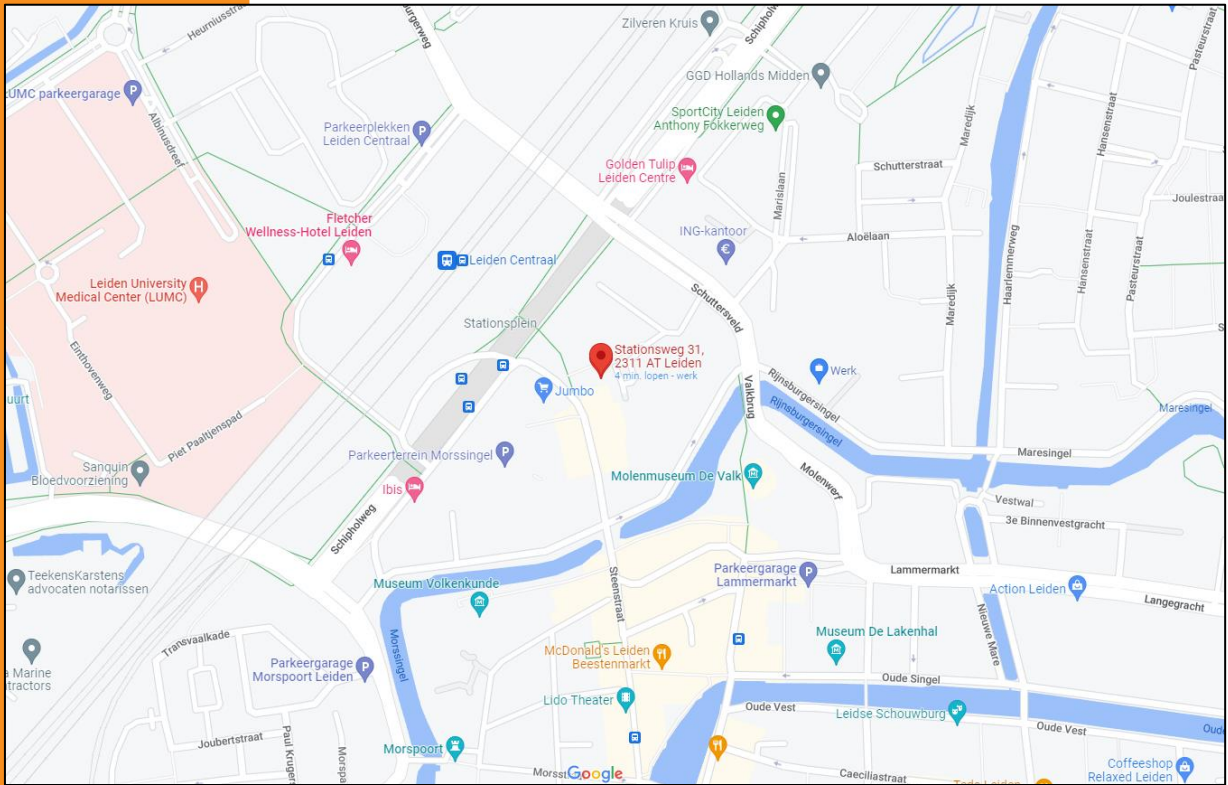
**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Project Octagon Leiden

## Stationsweg 31 te Leiden

### Locatie

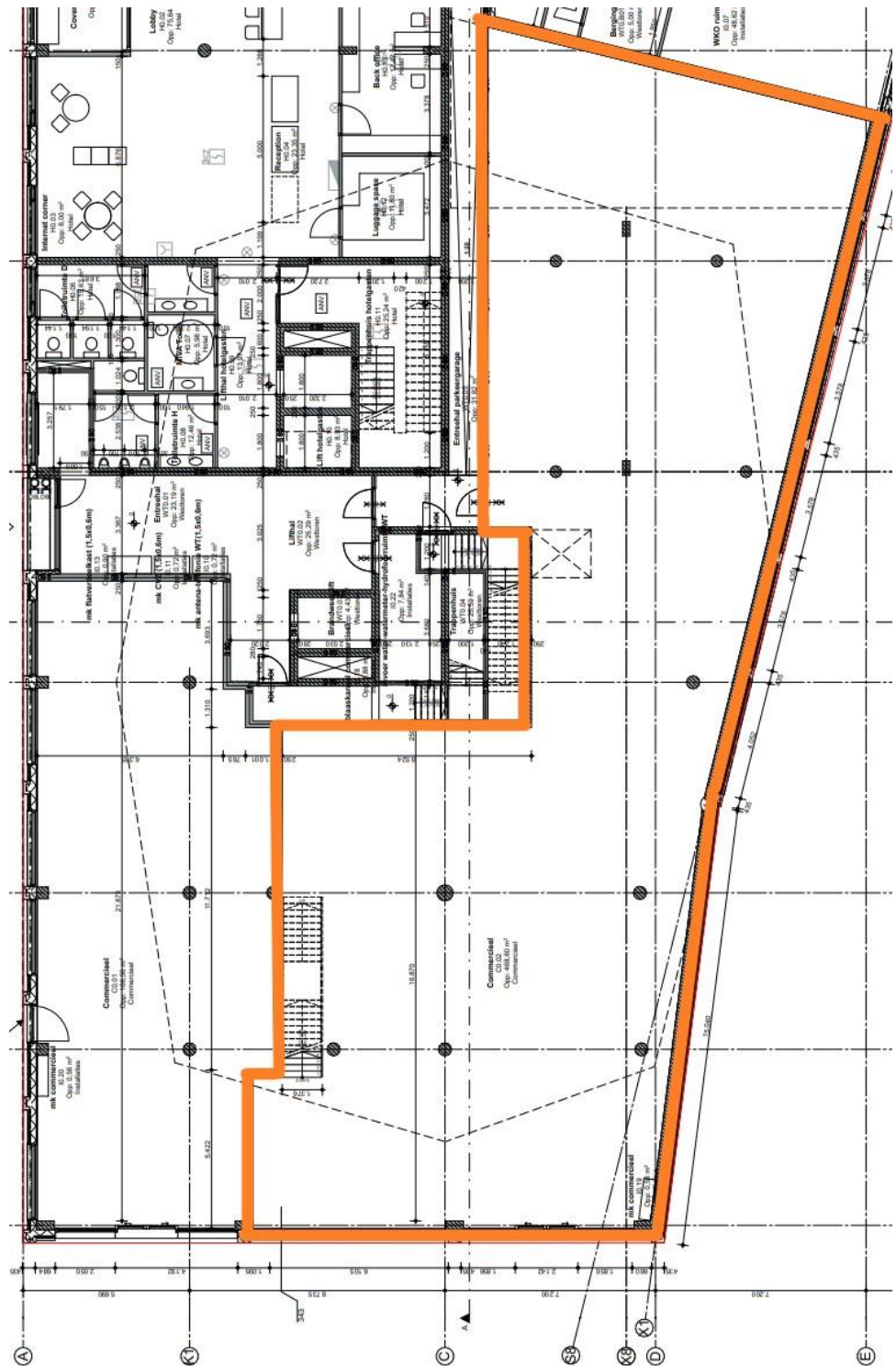


**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Project Octagon Leiden

## Stationsweg 31 te Leiden

Plattegrond



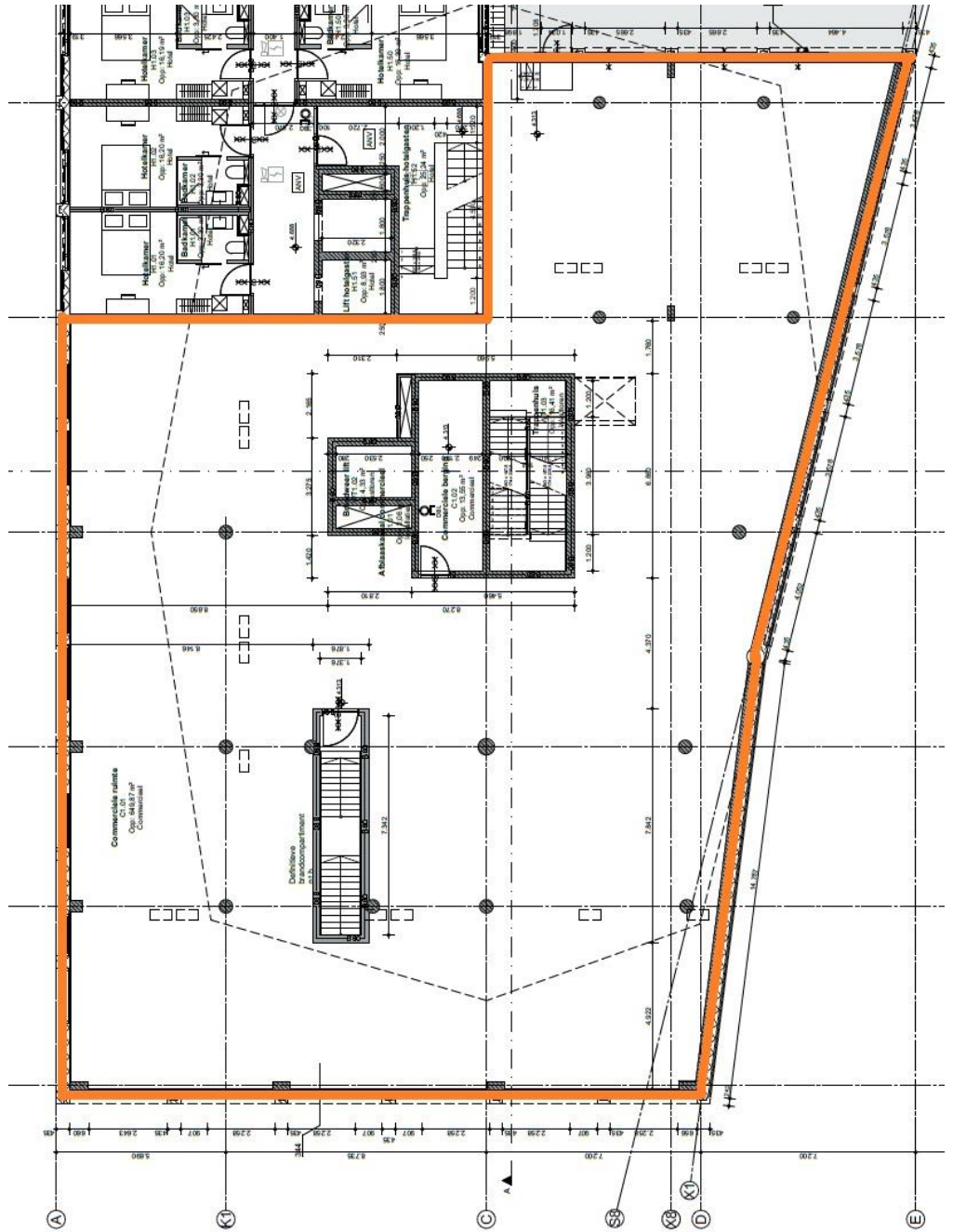
Begane grond, indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Project Octagon Leiden

## Stationsweg 31 te Leiden



1<sup>e</sup> verdieping, indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

## Diepe wortels in de regio



**Jesse Blonk**

Vastgoedadviseur

[jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

### Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- huurprijsherzieningen;
- koopsommen.

### Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

## Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:



**Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.**

Rijnsburgersingel 59

2316 XX Leiden

Postbus 327

2300 AH Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

[info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

**funda** in business

Bezoek ook onze website:

[www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](http://www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---



Een ontwikkeling van  
Synchroon B.V.  
Stadsplateau 14  
3521 AZ Utrecht  
info@synchroon.nl  
[www.synchroon.nl](http://www.synchroon.nl)

Realisatie  
J.P. van Eesteren B.V.  
Hanzeweg 16  
2803 MC Gouda  
088 - 523 0100

Inrichting en verkoop  
Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij  
Rijnsburgersingel 59  
2316 XX Leiden  
071 - 30 50 200

Datum: 08-03-2022



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

### Inhoudsopgave

0. Planomschrijving.....	4
1. Algemeen.....	4
2. Maatvoering en materiaalkeuze.....	4
3. Peil van het gebouw.....	4
4. Grondwerken.....	4
5. Rioleringswerken.....	5
6. Bestratingen.....	5
7. Terreininventaris.....	5
8. Funderingen.....	5
9. Vloeren.....	5
10. Constructieve skelet.....	6
11. Gevels.....	6
12. Binnenwanden.....	6
13. Platte Daken.....	6
14. Trappen en vides.....	6
15. Gevelkozijnen.....	6
16. Binnenkozijnen en -deuren.....	7
17. Hang- en sluitwerk.....	7
18. Stukadoorswerk en plafondafwerking.....	7
19. Tegelwerk en kunststeen.....	7
20. Metaal en kunststofwerken.....	7
21. Binnentimmerwerk.....	7
22. Keuken.....	7
23. Beglazing.....	7
24. Vloerbedekking.....	7
25. Waterinstallatie.....	8

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

26. Sanitair .....	8
27. Elektrische installaties .....	8
28. Zwakstroominstallaties.....	8
29. Telecommunicatie-installaties .....	8
30. Gasinstallatie .....	8
31. Verwarming-/warmwaterinstallatie/koelinstallatie .....	8
32. Ventilatievoorzieningen .....	9
33. Liffinstallatie .....	9
34. Brandmeldinstallatie.....	9
35. Inbraakinstallatie .....	9
36. Glazenwasinstallatie/ Gevelonderhoudsinstallatie .....	9
37. Opruimen en schoonmaken.....	9
38. Bouwbesluit .....	9
39. Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	10
40. Garanties .....	10
41. Kleurenstaat (concept) .....	11
42. Ruimtestaat .....	11
43. Verzekering.....	11
44. De kleine lettertjes .....	11
45. Beperkingen .....	12
46. Tenslotte.....	12

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

### 0. Planomschrijving

Aan het Stationsplein te Leiden (op de hoek Stationsweg/Ballonstraat) wordt het plan Octagon Leiden gerealiseerd. Dit "multi-functionele" plan bestaat onder meer uit twee "woontorens" met in totaal 79 koopappartementen, een stallingsgarage met 68 parkeerplaatsen (stallingsplaatsen), een hotelontwikkeling met ca. 115 kamers en een zogenaamde "commerciële plint". Deze "commerciële plint" herbergt twee (commerciële) bedrijfsruimten BOG-1 & BOG-2.

BOG-1 (ca. 184 m<sup>2</sup> BVO) is gelegen op de begane grond (adres: Stationsweg 33);  
BOG-2 (ca. 1.209 m<sup>2</sup> BVO) is gelegen op de begane grond en 1e verdieping (adres: Stationsweg 31).

De twee bedrijfsruimten vormen samen één van de ondersplitsingen in de hoofdsplitsing van Octagon Leiden. Een nadere onderplitsing in (onder)appartementsrechten behoort tot de mogelijkheden.

### 1. Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving van de bedrijfsruimten BOG-1 & BOG-2 in plan Octagon Leiden. In deze technische omschrijving wordt per onderdeel uitgelegd hoe de bedrijfsruimten worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de bedrijfsruimten en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen. Ten behoeve van de contractvorming zijn in de deze technische omschrijving de volgende definities gebruikt:

"Verkoper": Synchron B.V.

"Koper": Toekomstig eigenaar

"Aannemer": J.P. van Eesteren B.V.

### 2. Maatvoering en materiaalkeuze

Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken wordt dit door de aannemer aan de koper gemeld door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven theoretische maatvoering op de plattegronden zijn indicatief en kunnen iets afwijken. Indien Koper materialen gaat bestellen, dient Koper altijd vooraf in te meten.

#### *Casco oplevering*

Het project zal, tenzij anders overeen wordt gekomen, casco worden opgeleverd. Dit betekent dat er vóór de oplevering geen specifieke voorzieningen voor Koper of inrichting zijn meegenomen.

### 3. Peil van het gebouw

Het peil van het project is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil (Peil = 0) is de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De bedrijfsruimten (BOG-1 en BOG-2) worden casco opgeleverd, dat wil zeggen ook zonder afgewerkte vloer. De bovenkant van de onafgewerkte betonvloer van de bedrijfsruimten op de begane grond ligt ca. 9 cm onder het peil.

### 4. Grondwerken

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van funderingen, grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen noodzakelijk zijn voor de realisatie van het project.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

### 5. Rioleringswerken

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat het vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool. Het rioleringsstelsel wordt indien noodzakelijk voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken. De rioleringsleiding wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De rioleringsleiding van het gebouw is van PE (o.g.), ook de hemelwaterafvoer wordt in PE (o.g.) uitgevoerd.

#### *Vuilwaterafvoer*

Beide bedrijfsruimten (BOG-1 en BOG-2) worden voorzien van een gezamenlijke aansluiting op het gemeenteriool. Tevens worden de ruimten voorzien van een aansluiting voor een ontspanningsleiding.

Ten behoeve van de vuilwaterafvoer worden er afgedopte aansluitingen (rond 125 mm) in de kruipruimte onder de begane grondvloer aangebracht.

Ten behoeve van de vuilwaterafvoer van een bedrijfskeuken wordt er een afgedopte aansluiting (rond 150 mm) in de kruipruimte onder de begane grondvloer aangebracht.

De afgedopte aansluitingen zijn bereikbaar via de kruipluiken.

Buiten het gebouw wordt er een vetvangput aangebracht. De positie van de vetvangput is afgestemd met de gemeente Leiden.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot het rioleringsstelsel tot in de bedrijfsruimten maakt onderdeel uit van de levering. Dit wordt door Aannemer in opdracht van de Verkoper uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

### 6. Bestratingen

De bestrating van het openbaar gebied op maaiveldniveau zoals op tekening is aangegeven en dient nog in overleg met de gemeente definitief vastgesteld te worden. De bestrating maakt geen deel uit van de levering. Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

### 7. Terreininventaris

De inrichting van het openbaar gebied op maaiveldniveau zoals op tekening is aangegeven en dient nog in overleg met de gemeente definitief vastgesteld te worden. De inrichting maakt geen deel uit van de levering. Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

Eventuele opslag van bedrijfsafval dient in de bedrijfsruimte zelf plaats te vinden.

### 8. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken worden er grond verdringende beton(boor)palen en poeren/ funderingsbalken aangebracht.

### 9. Vloeren

De begane grond vloer wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie.

Voor de door Koper aan te brengen afwerkvloer is ca. 9 cm ruimte gereserveerd. De koper dient deze afwerkvloer, inclusief eventuele vloerverwarming zelf aan te brengen na oplevering. Onder de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Deze kruipruimte

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

is te bereiken via de kruipluiken. De op tekening aangegeven locatie van de kruipluiken is indicatief. De kruipruimte kan vochtig zijn afhankelijk van de grondwaterstand.

Voor de door de Koper aan te brengen afwerkvloer is een gewicht van maximaal 120 kg/m<sup>2</sup> toegestaan. De vloer mag in de gebruiksfase met maximaal 450 kg/m<sup>2</sup> (inrichting en gebruik) worden belast.

### 10. Constructieve skelet

Het skelet bestaat uit betonkolommen en constructieve betonwanden (buiten & binnen wanden), die op de funderingsbalken (balkenraster) en poeren afgedragen.

### 11. Gevels

De gevel (houtskeletbouw elementen) is geïsoleerd en wordt aan de buitenzijde voorzien van minerale strips.

Het is Koper niet toegestaan om te boren in de buitenwanden.

Het is de Koper toegestaan om - conform het gestelde in de definitieve akten van splitsingen en de eisen voortvloeiende uit het reclamebeleid van de gemeente Leiden - reclame-uitingen/naamsaanduidingen etc. aan te brengen. Koper dient rekening te houden met de technische (on-)mogelijkheden van het bouwkundige ontwerp.

### 12. Binnenwanden

De dragende binnenwanden zijn van beton en worden niet afgewerkt.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metal stud en/of kalkzandsteen, deze wanden worden niet nader afgewerkt.

In de scheidingswand tussen de bedrijfsruimten onderling en de scheidingswand tussen de BOG-ruimte en de stallingsgarage mag niet geboord worden.

De wand tussen de bedrijfsruimte BOG-2 en de stallingsgarage wordt geïsoleerd.

### 13. Platte Daken

Een gedeelte van bedrijfsruimte BOG-2 heeft een plat dak. Dit dak wordt geïsoleerd en voorzien van waterbuffering en substraat ten behoeve van de begroeiing. Dit dak is bereikbaar via een vluchtroute vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping. Deze daktuin is niet voor recreatief gebruik maar kan alleen als vluchtroute gebruikt worden.

### 14. Trappen en vides

Bedrijfsruimte BOG-2 wordt voorzien van een niet nader afgewerkte prefabbetontrap met een tussenbordes naar de eerste verdieping. Aan 1-zijde van de trap zit een hekwerk. Aan de andere zijde is geen leuning aanwezig.

### 15. Gevelkozijnen

De geïsoleerde gevelkozijnen, -ramen worden uitgevoerd in aluminium. Alle bewegende delen worden zoveel mogelijk voorzien van tochtprofielen en kierdichtingen.

De entreedeuken van bedrijfsruimten BOG-1 en BOG-2 zijn, volgens tekening, voorzien van één dubbele automatische schuifdeur. De schuifdeuren zijn bij de oplevering handmatig te bedienen (in verband met het ontbreken definitieve elektra aansluiting).

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

De hoofdentrees van beide bedrijfsruimten zijn gelegen aan het Stationsplein.  
Bedrijfsruimte BOG-1 heeft een extra ontsluiting aan de Ballonstraat in de gevel.  
Bedrijfsruimte BOG-2 heeft intern een extra ontsluiting naar de stallingsgarage.

Voor de ventilatie (aanzuiging lucht) van de bedrijfsruimten zijn de puien voorzien van roosters (regeninslagvrij).

### 16. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeuren en de binnenkozijnen worden uitgevoerd in hout.

### 17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen die door Verkoper worden aangebracht zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven keurmerk SKG\*\*.

### 18. Stukadoorswerk en plafondafwerking

De kolommen/ wanden en het plafond van de bedrijfsruimten worden niet nader afgewerkt. Onder de vloer van de bovenliggende verdieping zijn leidingen, kanalen en kabelgoten bevestigd ten behoeve van bovenliggende appartementen/gebruikseenheden. Deze blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

### 19. Tegelwerk en kunststeen

De bedrijfsruimten worden niet voorzien van tegelwerk. De entreedeur worden voorzien van een onderdorpel.

### 20. Metaal en kunststofwerken

Per bedrijfsruimte wordt er een brievenbus op een nader te bepalen plaats aangebracht.

### 21. Binnentimmerwerk

De achterwand en zijwanden van de aan te brengen meterkast worden voorzien van plaatmateriaal, op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

Tegen de wanden zijn leidingen, kanalen en kabelgoten bevestigd ten behoeve van bovenliggende appartementen/gebruikseenheden. Deze blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

In de bedrijfsruimten wordt geen affimpering aangebracht.

### 22. Keuken

De bedrijfsruimte wordt niet voorzien van een keukenaansluiting en keukeninrichting.

### 23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende dubbele beglazing, indien vereist vanuit het Bouwbesluit uitgevoerd als veiligheidsbeglazing.

Het beplakken van de beglazing met bijvoorbeeld stickers is vanwege het risico op thermische breuk niet toegestaan.

### 24. Vloerbedekking

De bedrijfsruimte wordt casco opgeleverd en dus niet voorzien van vloerbedekking.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

### 25. Waterinstallatie

In beide bedrijfsruimten (BOG-1 en BOG-2) zal ten behoeve van een later door Koper aan te brengen koud tapwater installatie een mantelbuis/invoerbuis (rond 50 mm) tot in de meterkast worden aanbracht. De aanvraag voor het leveren van water dient door Koper zelf gedaan te worden. De meterkast wordt niet voorzien van een meter.

Beide bedrijfsruimten dienen na oplevering door Koper te worden voorzien van de wettelijk benodigde brandslanghaspels.

### 26. Sanitair

In de bedrijfsruimten wordt geen sanitair aangebracht.

### 27. Elektrische installaties

De meterkast van elke bedrijfsruimten (BOG-1 en BOG-2) wordt voorzien van een invoerplaat met mantelbuizen. Het uitgangspunt voor bedrijfsruimte BOG-1 is een kleinverbruik aansluiting van max. 3x80A en voor bedrijfsruimte BOG-2 is een grootverbruik aansluiting van max. 3x250A.

Tot deze capaciteit is het mogelijk om de bedrijfsruimte te voorzien van een individuele aansluiting direct vanuit het energiebedrijf. De meterkast dient aan alle voorwaarden van het energiebedrijf te voldoen. Voor aansluiting dient door Koper een aanvraag bij de netbeheerder gedaan te worden. De definitieve aansluitcapaciteit wordt door Koper bepaald.

In de meterkast wordt wel een aardpunt aangebracht. Tevens wordt er een loze leiding van de schuifdeuren naar een wandcontactdoos in de meterkast aangebracht. En een bedrade leiding van de lift naar een wandcontactdoos in de meterkast.

De bedrijfsruimten wordt niet voorzien van een elektrotechnische installatie.

### 28. Zwakstroominstallaties

De bedrijfsruimte wordt niet voorzien van een zwakstroominstallatie.

### 29. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en/of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen.

In beide bedrijfsruimten (BOG-1 en BOG-2) wordt ten behoeve van een later door Koper aan te brengen installatie (C.A.I. en glasvezel) een mantelbuis/invoerbuis tot in de meterkast worden aanbracht.

### 30. Gasinstallatie

De bedrijfsruimte wordt niet voorzien van een gasaansluiting of voorbereidingen daartoe.

### 31. Verwarming-/warmwaterinstallatie/koelinstallatie

De bedrijfsruimten zijn aangesloten op een WKO-installatie. Door de energieleverancier wordt een scheidingswisselaar aangebracht met een afleverset voor levering van warmte en koude. Deze afleverset wordt in de meterkast geplaatst.

Capaciteit bedrijfsruimte BOG-1

Koude ca. 42 kW

Warmte ca. 40 kW

Capaciteit bedrijfsruimte BOG-2

Koude ca.88 kW

Warmte ca. 101 kW

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

### 32. Ventilatievoorzieningen

#### *Ruimteventilatie*

De ruimteventilatie vindt plaats door middel van mechanische toe- en afvoer m.b.v. een door Koper inpandig te plaatsen luchtbehandelingskast voorzien van warmteterugwinning.

Voor het aanzuigen van lucht voor de ruimteventilatie zijn de puien voorzien van roosters (regeninslagvrij). Voor bedrijfsruimte BOG-1 is er één rooster voorzien op begane grondvloerniveau, voor bedrijfsruimte BOG-2 zijn er twee roosters voorzien op de 1<sup>e</sup> verdieping.

Voor het afblazen van de lucht van bedrijfsruimte BOG-1 komt er op begane grondniveau een kanaal (wandaansluiting) tot aan het dak. Op het dak wordt een dakkap geplaatst.

Voor het afblazen van de lucht van bedrijfsruimte BOG-2 komt er op begane grondniveau een kanaal (vloeraansluiting), ook op de 1<sup>e</sup> verdieping komt ook een kanaal (wandaansluiting). Op het dak wordt een dakkap geplaatst.

#### *Afzuiging keuken*

Een eventueel door Koper aan te brengen afzuiging voor een keuken kan worden aangesloten op de kanalen van de ruimteventilatie.

Koper is verantwoordelijk voor het treffen van voldoende voorzieningen ter voorkoming van (geur-)overlast naar de omgeving.

### 33. Liffinstallatie

Bedrijfsruimte BOG-2 wordt voorzien van een (personen) lift (Aesy – A – 5000 o.g.). De lift heeft geen liftput of opbouw. De lifftinstallatie is bij de oplevering niet functioneel in bedrijf gesteld (in verband met het ontbreken definitieve elektra aansluiting).

### 34. Brandmeldinstallatie

In de bedrijfsruimte wordt geen brandmeldinstallatie aangebracht. Indien dit noodzakelijk is voor de inrichting van Koper dan dient deze door Koper te worden aangebracht.

### 35. Inbraakinstallatie

In de bedrijfsruimte wordt geen inbraakinstallatie aangebracht. Indien dit noodzakelijk is voor Koper dient deze door Koper te worden aangebracht.

### 36. Glazenwasinstallatie/ Gevelonderhoudsinstallatie

De bedrijfsruimten vallen buiten het bereik van de glazenwasinstallatie/ gevelonderhoudsinstallatie.. Glasbewassing en gevelonderhoud dient vanaf maaiveld plaats te vinden.

### 37. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de bedrijfsruimte bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd.

### 38. Bouwbesluit

Het project wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, behoudens de onderdelen die tijdens de afbouw van de casco bedrijfsruimte nog dienen te worden aangebracht.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

### 39. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

Bereikbaar glas wordt letselveilig en doorvalveilig uitgevoerd volgen NEN3569.

### 40. Garanties

Op het geleverde zijn de volgende garanties van toepassing

#### Garantie met een minimale looptijd van 10 jaar

- op de isolerende beglazing (m.u.v. thermische breuk);
- op de fundering, alsmede het optrekken van vocht tot aan bovenzijde begane grondvloer;
- waterdichtheid alsmede vochtdoorslag van de wanden;
- op de water- en winddichtheid van de totale gevel;
- op de waterdichtheid van daken;
- op de gevelmetselwerken (minerale steenstrips);
- op de betonconstructies;
- op de prefab betonconstructies;
- op de staalconstructies;
- op de gevelisolatie, zodat de ontwerpeis gehandhaafd blijft;
- op de dakbedekking, isolatie en dakafwerking.

#### Garantie met een minimale looptijd van 5 jaar

- op alle kit- en dilatatievoegen in de gevel;
- op de kozijnen, ramen en deuren (buiten);
- op de stalen trappen en hekwerken;
- op al het overige kitwerk (aflopend);
- 1<sup>e</sup> jaar 100%, 2<sup>e</sup> jaar 65%, 3<sup>e</sup> jaar 50%, 4<sup>e</sup> jaar 25%, 5<sup>e</sup> jaar 20%.
- op de weerbestendigheid van hang- en sluitwerk (conform SGT);
- op alle aangebrachte betimmeringen zowel binnen als buiten.

#### Garantie met een minimale looptijd van 2 jaar

- op de waterdichtheid van goten;
- op de vlakheid van de buitendeuren;
- op binnendeuren & kozijnen.

#### Garantie met een minimale looptijd van 1 jaar

- op de klimaatinstallatie en bijbehorende elementen;
- op de werktuigbouwkundige installaties;
- op de elektrotechnische installaties;
- op de transportinstallaties;
- op de buiten- en binnenriolering, alsmede de hemelwaterafvoer;
- op hang- en sluitwerk.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

### 41. Kleurenstaat (concept)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Minerale strips	Conform n.t.b. monster
Dakrand	Samengestelde balustrade	Bronskleur
Beglazing	Isolerend glas	Transparant
Panelen/roosters in winkelpui	Gevelroosters	wit
Toegangsdeuren en winkelpui	Aluminium	wit

### 42. Ruimtestaat

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking Wand	Afwerking Plafond	Afwerking Vloer
Bedrijfsruimten (verblijfsruimten)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van achterhout	Onafgewerkt	Onafgewerkt met doorvoerleidingen

### 43. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, is het project door de Aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als Koper zelf te voorzien.

### 44. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de Aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de bedrijfsruimte en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie op de tekeningen over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de Aannemer en Verkoper geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de bedrijfsruimte anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSRUIMTEN - OCTAGON LEIDEN

---

- Installaties van derden lopen door beide bedrijfsruimten. Deze installaties dienen bereikbaar te blijven voor inspecties en eventuele reparaties. Koper dient derden toegang te verlenen voor deze werkzaamheden.
- De riolering van bedrijfsruimte BOG-2 wordt in de kruipruimte van bedrijfsruimte BOG-1 aangesloten op de riolering van bedrijfsruimte BOG-1. Daarna wordt de riolering van bedrijfsruimten BOG-1 en BOG-2 gezamenlijk (1 aansluiting) aangesloten op het gemeenteriool.
- De invoerbuis elektra van bedrijfsruimte BOG-1 loopt gedeeltelijk in de kruipruimte van bedrijfsruimte BOG-2.
- De mantelbuis water voor de appartementen loopt gedeeltelijk in de kruipruimte van bedrijfsruimte BOG-1.

#### 45. Beperkingen

De bedrijfsruimte dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen (niet zijnde adviserende N.E.N.-normen) en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkast;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten.

#### 46. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de bedrijfsruimte inhouden en voor Koper geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.