14
HOOGWAARDIGE BEDRIJFSUNITS
Bedrijventerrein IBF Heerenveen

NOSA·vastgoed

Bouwbedrijf Jelle Bruinsma

PROVIER VASTGOEDADVISEURS

Inhoud

Beschrijving 3

Gevels 5

Plattegrond 7

Sfeerimpressie 9

Doorsneden 11

Technische omschrijving 13

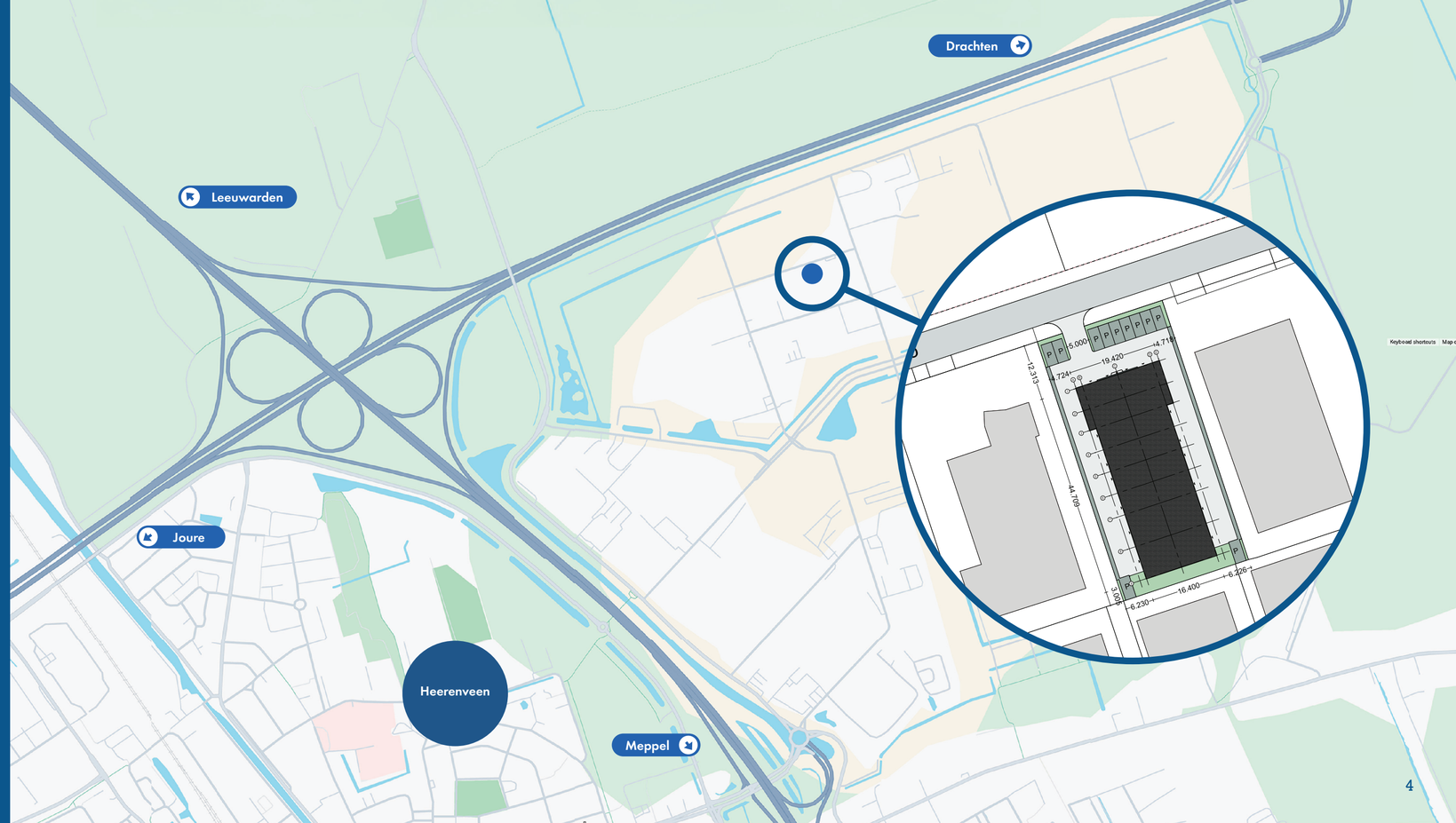
Kopersinformatie 15

Nosa Vastgoed realiseert samen met Bouwbedrijf Jelle Bruinsma 14 bedrijfsunits op bedrijvenpark IBF te Heerenveen.

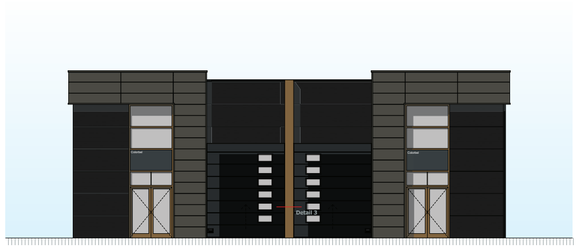
De **14 hoogwaardige bedrijfsunits** variëren van ca. **41 tot 190m²** en worden gerealiseerd aan **Apollo 5** op het **Internationaal Bedrijvenpark Friesland** (IBF) in **Heerenveen**.

Een modern en goed ontwikkeld bedrijventerrein dat zich onderscheidt door zijn uitstekende bereikbaarheid en zichtbaarheid. Het IBF ligt aan de noordoostzijde van Heerenveen in de directe nabijheid van het knooppunt van de A7 en A32, wat zorgt voor optimale verbindingen richting Groningen, Leeuwarden, Zwolle en de rest van het land.

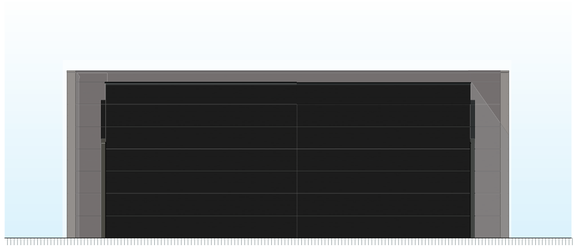
Dankzij deze ligging is het terrein bij uitstek geschikt voor bedrijven in logistiek, distributie, productie en andere bedrijfsactiviteiten die veel waarde hechten aan bereikbaarheid.



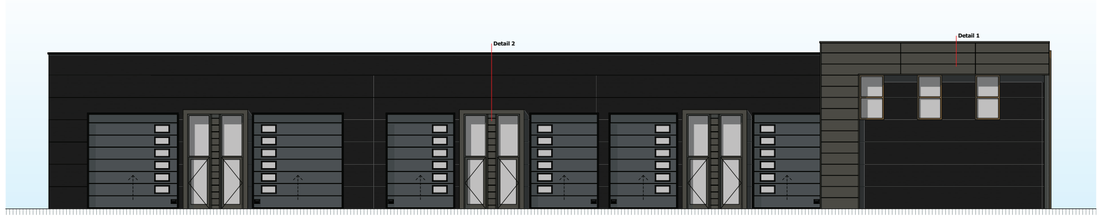
Gevels



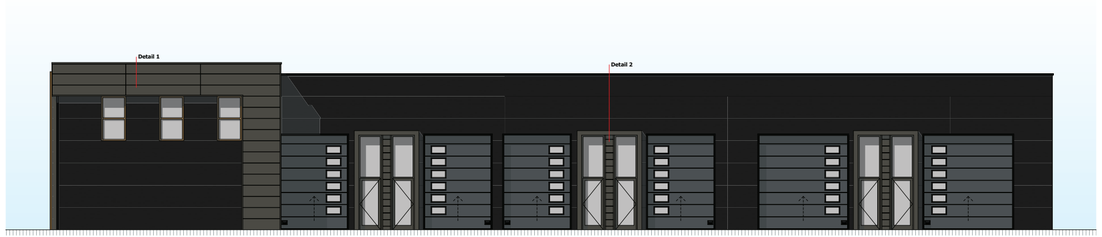
Noordgevel, voorzijde



Zuidgevel, achterzijde

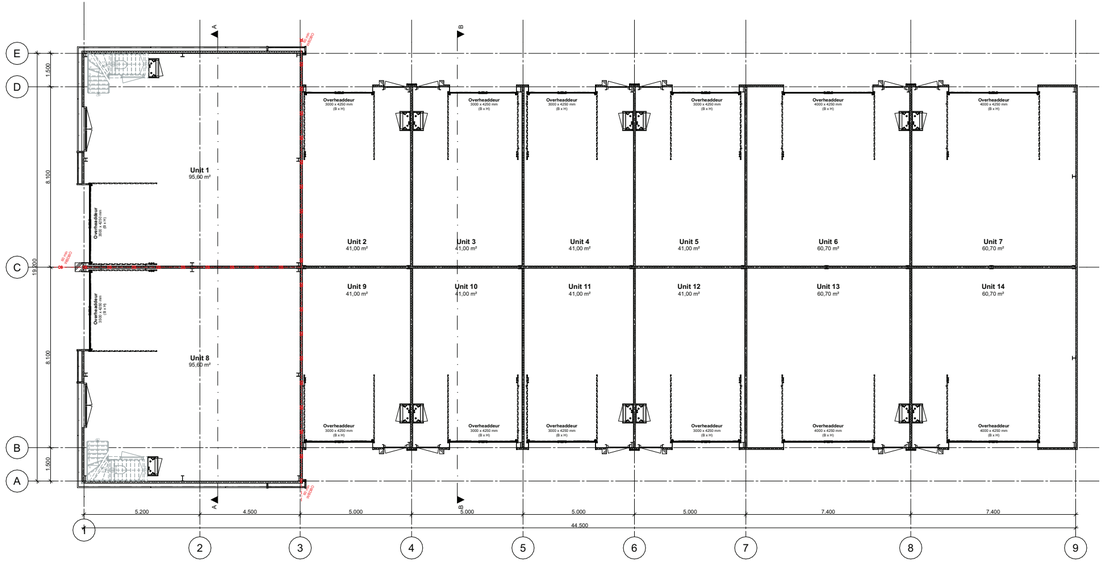


Oostgevel, linker zijgevel

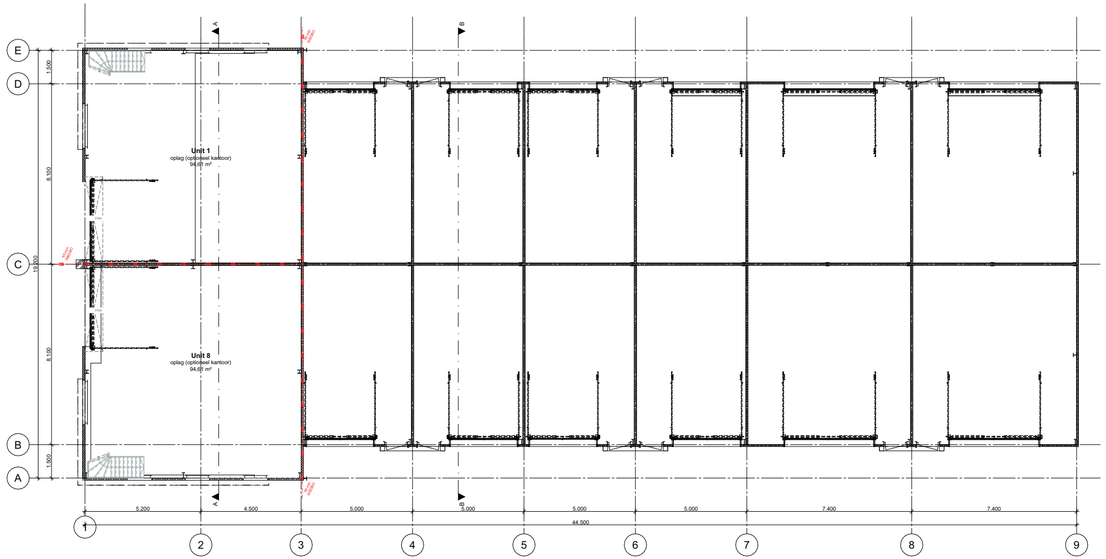


Westgevel, rechter zijgevel

Plattegrond



Begane grond

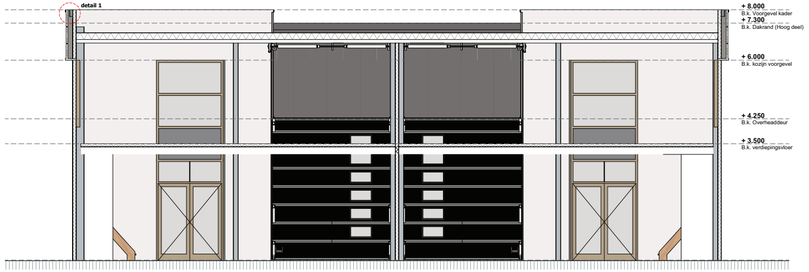


Eerste verdieping

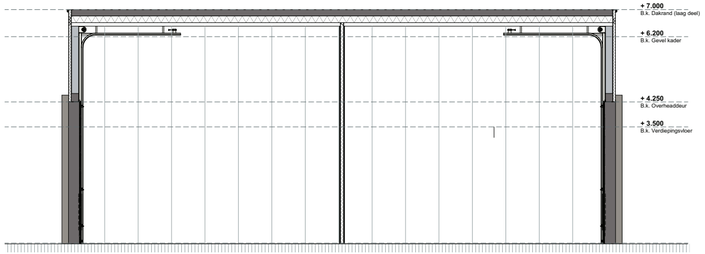
"Het bedrijfsverzamelgebouw is ontworpen met een duidelijke focus op luxe, rust en tijdloosheid. De architectuur kenmerkt zich door strakke volumes, heldere lijnen en zorgvuldig gekozen kleurcontrasten die het gebouw een krachtige maar verfijnde uitstraling geven. Donkere gevelvlakken worden elegant omlijst door lichte kaders, waardoor diepte en ritme in het gevelbeeld ontstaan.

Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en versterken de transparantie tussen binnen en buiten. Dit draagt niet alleen bij aan een prettige werkomgeving, maar onderstreept ook het hoogwaardige karakter van het gebouw."

Doorsnede



Doorsnede A



Doorsnede B

Technische omschrijving

Afmeting, kleuren en materialen:
- Het gebouw heeft een dakrandhoogte van 7.0 m¹ en 8,0 m¹.
- Kleuren en materialen volgens tekening en renvooi.

Nutsvoorzieningen:
- Uw bedrijfsunit heeft eigen nutsvoorzieningen (stroom en water). De kosten voor deze aansluiting zullen door de ontwikkelaar separaat worden gefactureerd. Een indicatie van deze kosten komt verderop in de brochure terug. U dient zelf alvorens de oplevering met de door u gekozen leverancier een contract af te sluiten. (Gas wordt tegenwoordig niet meer binnengebracht).
- Stroomaansluiting 3x25A.
- Wateraansluiting Nieuwbouw Q3-2.5 m^3/uur

Grondwerk, terrein en riolering:
- Alle grondwerk nodig voor de fundering, vloer en de verharding rondom het gebouw.
- Het terrein voor en achter de unit wordt afgegraven en voorzien ca. 300 mm gebroken puin/asfalt o.g, 50 mm zand en afgewerkt met 80 mm betonnen H klinkers (kleur: grijs).
- Inclusief de benodigde opsluitbanden, molgoten met straatkolken en opsluitbanden. Bestrating volgens tekening.
- Hemelwaterafvoer van het gebouw en het terrein en de vuilwaterriolering worden aangesloten op het gemeente riool of indien mogelijk op het open water.

Fundering, vloer en staalconstructie:
- Fundering bestaat uit een geïsoleerde vorstrand, afmeting en wapening volgens opgave constructeur.
- Vloer uitgevoerd als een gevlinderde betonvloer met een dikte van ca. 200 mm. Wapening volgens opgave constructeur. Maximale belasting vloer is 1000kg per m^2
- De vloeren van unit 1 en 8 worden geïsoleerd uitgevoerd.
- Staalconstructie volgens opgave constructeur, de staalconstructie wordt uitgevoerd in een standaard gecoate kleur.

Dak en gevels:
- De dakbeplating wordt uitgevoerd met verzinkte stalen dakplaten
- De wandbeplating van unit 2 t/m 7 en 9 t/m 14 worden uitgevoerd met 80 mm dikke PIR gevulde sandwichpanelen conform tekening.
- De wandbeplating van Unit 1 en 8 worden uitgevoerd met 100 mm dikke PIR gevulde sandwichpanelen conform tekening.
- Daar waar op tekening is aangegeven worden de gevels extra voorzien van enkele blikken sierbeplating en zetwerkkaders over de sandwichpanelen.
- Aansluitingen van wand en dak en overige randafwerkingen worden afgewerkt met standaard zetwerk in de kleur van de beplating.

Scheidingswanden:
- De scheidingswanden tussen de unit 1 en 8 bestaan uit 100 mm dikke Rockwool panelen en zijn aan beide zijden voorzien van een witte kleurcoating.
- De scheidingswanden tussen de units 2 t/m 7 en 9 t/m 14 bestaan uit 80 mm dikke PIR-panelen en zijn aan beide zijden voorzien van een witte kleurcoating.
- Aansluitingen met wand en dak worden afgewerkt met standaard zetwerk.

Dakbedekking:
- Het plat dak wordt geheel voorzien van een Pvc-dakbedekking in een standaardkleur.
- Unit 1 en 8 worden voorzien van 140mm PIR-isolatie, de units 2 t/m 7 en 9 t/m 14 worden voorzien van 80 mm PIR-isolatie.
- Ter plaatse van de brandscheidingen wordt er een Steenwolisolatie toegepast.

Deuren en kozijnen:
Overheaddeur
- De unit is voorzien van 1 overheaddeur, afmetingen volgens tekening, doorrijhoogte en breedtes zijn ca. 3cm kleiner.
- De deur wordt opgebouwd uit 40mm. isolatiepanelen, aan de binnenzijde in de kleur RAL9002 (grijs/wit), aan de buitenzijde in een standaard RAL-kleur conform tekening.
- In het 2e tot 7e paneel wordt een rechthoekig raamvenster geplaatst.
- De deur wordt handbediend, als optie kan de deur elektrisch bediend worden uitgevoerd.
- Standaard aluminium kleur hang en sluitwerk.

Loopdeuren
- De units zijn voorzien van een aluminium loopdeur, uitvoering volgens tekening.
- De loopdeuren zijn voorzien van een 5-punt sluiting en een deurdranger.

Kunststof Kozijnen:
- De units 1 en 8 worden voorzien van kunststof kozijnen, type Gealan profiel o.g., buitenzijde in een standaard volgens tekening de binnenzijde glad wit.
- De deuren en de draaiende delen van de kozijnen worden voorzien van standaard aluminium kleur hang en sluitwerk.
- De toegangsdeur wordt afgeleverd met een standaard cilinder met 3 stuks sleutels.

Binneninrichting:
- Standaard is de unit voorzien van een meterkast uitgevoerd in 18 mm wit gegronde beplating o.g. met een standaard wit gegrond binnendeurkozijn en een stompe boarddeur. De deur wordt voorzien van 2 stuks ventilatieroosters.
- Unit 1 en 8 zijn standaard voorzien van een houtenverdiepingsvloer van ca. 94m^2 met een vloerbelasting van 250kg per m^2. Optioneel: desgewenst kan deze vloer afgewerkt worden met een cementdeklaag.

Installatietechnisch:
- De meterkast wordt voorzien van een 3-fase groepenkast met 4 installatie automaten en 2 aardlekschakelaars
- Riolering aansluiting afgedopt op de riolering t.b.v. toilet 110mm, achter de meterkast.
- Riolering aansluiting afgedopt op de riolering t.b.v. uitstortgootsteen 50mm, achter de meterkast.

Kopers informatie

Koopsom:
- Prijzen volgens de prijslijst.
- De units worden vrij op naam verkocht. Dat betekent dat onderstaande zaken bij de koopsom inbegrepen zijn;
- Bouw, grond/appartementsrecht, ontwerp, vergunningaanvraag, vergunningsleges, notariskosten, kadastrale kosten, constructieberekening inclusief de benodigde onderzoeken, aansluitkosten van de benodigde nutsvoorzieningen en aansluiting op het gemeentelijk hoofdriool.
- De koopprijs is inclusief grond/appartementsrecht, echter wordt deze los van de unit/opbouw aan u geleverd volgens de nader op te stellen overeenkomst. De grond/appartementsrecht en de te bouwen unit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
- De ontbindende/opschortende voorwaarden in deze overeenkomst zijn onverkort van toepassing op de andere hiervoor genoemde overeenkomst.
- Bij een beëindiging of ontbinding van een van beide overeenkomsten wordt de andere overeenkomst overeenkomstig beëindigd of ontbonden.
- De grond en het terrein voor, achter en naast de units is voor algemeen gebruik t.b.v. van de units.
- Eigendom van de units vallen onder het appartementsrecht. U bent mede-eigenaar van het gebouw en het terrein en heeft het recht om uw eigen unit privé te gebruiken dan wel te verhuren.

Kosten welke niet in de koopsom zitten:
- Eventuele meer- en minderwerkkosten zoals, binnen indeling, toilet, verdiepingsvloer (wel inbegrepen bij unit 1 en 8), inrichting, keuken, stoffering, vloer- en wandafwerking, plintwerk, stuc- en schilderwerk, verwarming, data, telefonie en gasaansluiting.
- Terreinrichting zoals hekken, belijning, verlichting en beplanting.
- Reclame-uitingen.
- Financieringskosten zoals bijvoorbeeld notariskosten voor de hypotheekakte, het afsluiten van uw hypothecaire lening, aanvraagkosten hypotheekgarantie en renteverlies tijdens de bouw.
- Eventuele rentekosten van grond en vervallen bouwtermijnen.
- Gebruikersvergunning, de units zijn door de gemeente vergund als opslagunits voor eventueel ander gebruik dient u een gebruikersvergunning aan te vragen via de volgende site: https://www.aminonline.nl
- BTW.
- Alle niet met name genoemde onderdelen en in de omschrijving uitgesloten onderdelen.

Verkoop:
- Wanneer u n.a.v. deze brochure geïnteresseerd bent kunt u de verkoper daarover berichten en wordt u een offerte toegestuurd voor de desbetreffende unit die u voorkeur heeft.
- Wanneer u akkoord gaat met deze offerte wordt u een overeenkomst van het appartementsrecht/gronddeel en een aannemingsovereenkomst ten behoeve van de te bouwen unit gestuurd. Deze dient u beide te tekenen waarna u door de projectnotaris wordt uitgenodigd voor de akte van levering voor het appartementsrecht/gronddeel. De opbouw wordt volgens de termijnen die vastgesteld zijn in de aannemingsovereenkomst door de bouwer aan u in rekening gebracht. Het appartementsrecht/gronddeel wordt tezamen met de dan vervallen bouwtermijnen bij de notaris verrekend.
- Om de unit te verkrijgen dient u de overeenkomst getekend te retourneren naar verkoper, na dagtekening van deze offerte heeft u 14 dagen recht op een optie.

VvE:
- Alvorens de units worden opgeleverd zal er een VvE (vereniging van eigenaren) worden opgericht door de projectontwikkelaar. Het is als eigenaar verplicht deel te nemen aan deze VvE. De hoogte van de beginstorting en de maandelijks bijdrage voor de VvE worden voorlopig door de projectontwikkelaar vastgesteld maar kan na oplevering of later door de VvE zelf op basis van de kosten worden bijgesteld.
- De VvE is verantwoordelijk voor het algemene onderhoud van het gebouw en het omliggende terrein/bestrating.
- Na de oplevering wordt de VvE en bijbehorende administratie overgedragen aan de kopers.
- Indien nodig geldt dat wanneer dit door de overheid wordt vereist het recht heerst voor een aansluiting van een laadpaal ten gunste van de VvE, de units waarvoor dit geldt is afhankelijk van de plek van de laadpalen.

Verzekering:
- Tijdens de bouw valt het gebouw onder de CAR-verzekering van de aannemer/bouwer.
- De projectontwikkelaar zal alvorens de oplevering voor de VvE een tijdelijke opstalverzekering afsluiten welke na oplevering door de VvE kan worden gewijzigd.

Vergunningen en voorschriften:
- Unit 1 en 8 zijn voorbereid om te functioneren als kantoor indien gewenst door de koper
- Het gebouw is door de gemeente vergund als zijnde opslagunits, gebruik van de unit en eventuele benodigde vergunningen voor ander gebruik dan opslag zijn geheel voor rekening en risico van de koper, de verkoper is op geen enkele wijze aansprakelijk voor gebruik en toepassing van de units na de oplevering.
- Voor eventueel ander gebruik dient u zelf een gebruikersvergunning aan te vragen via de volgende site: https://omgevingswet.overheid.nl/home
- Aansluitingen van de energievoorziening volgens de voorschriften van de diverse nutsbedrijven.

Planning:
- De start bouw staat gepland voor medio 2026, de oplevering voor eind 2026, echter is de planning sterk afhankelijk van de huidige markt (verkrijgbaarheid materialen), vergunningen, nutsvoorzieningen en verkoop, zodoende kunnen er aan afgegeven planningen geen rechten worden ontleend.
- Bestrating wordt ter voorkoming van verzakkingen altijd 6 weken na het aanleggen van de nuts aangebracht.

Betaling:
- De betaling van de aanneemsom van het gebouw/unit geschiedt volgens onderstaande termijnen:
  1e termijn 10% bij aanvang werkzaamheden grondwerk.
  2e termijn 10% bij gereedkomen fundering.
  3e termijn 10% staalconstructie in productie.
  4e termijn 10% bij gereedkomen betonvloer.
  5e termijn 15% bij gereedkomen staalconstructie.
  6e termijn 30% bij gereedkomen dak- en wandbeplating.
  7e termijn 10% bij gereedkomen montage deuren en kozijnen
  8e termijn 5% voor oplevering.
  Totaal te voldoen 100%
- Meer- en minderwerk wordt naar rato van de werkzaamheden gefactureerd.
- Betalingen dienen voor oplevering van de unit geheel door u te zijn voldaan.
- Reeds vervallen bouwtermijnen worden na ondertekening van de opdrachtbevestiging bij u in rekening gebracht of bij levering van het grond/appartementsrecht afgerekend bij de notaris.
- De betaling van de grond/appartementsrecht geschiedt bij levering bij de notaris.

Kopers wensen:
- Koperswensen zijn beperkt mogelijk, indien u toch extra zaken wilt toevoegen en/of wijzigen ontvangen wij hiervan graag een schriftelijke aanvraag. Wij zullen per geval bekijken wat mogelijk is.
- Standaard opties worden u aangeboden in de offerte, de deadline voor deze opties wordt op basis van de planning bepaald en kan per optie verschillen.
- Klant specifieke opties zijn op aanvraag en alleen mogelijk indien de bouw en de planning dat toelaten.

Oplevering:
- De unit wordt bezemschoon opgeleverd.
- Rondom de unit wordt de kavel vrij van bouwafval opgeleverd.
- Ongeveer 2 weken voor oplevering krijgt u van ons een uitnodiging waarin u uitleg krijgt over de gang van zaken bij de oplevering. Tijdens de oplevering noteren we eventuele punten in een proces-verbaal van oplevering. Wanneer u aan uw financiële verplichtingen heeft voldaan wordt de sleutel aan u overhandigd. Tijdens de oplevering eventueel geconstateerde punten worden in overleg met u zo snel mogelijk opgelost.
- Door de huidige drukte bij de nutsbedrijven kan het zijn dat bij oplevering de energievoorzieningen nog niet zijn aangesloten, daardoor kunnen wij de erfverharding niet afronden, e.e.a. zal voor oplevering met u worden overlegd.

Nutsvoorzieningen *(Kosten aansluitingen indicatief)*
- Aansluiting waterleiding € 1.874,80 incl. 9% btw
- Aansluiting elektra (3x25A) € 1.661,95 incl. 21% btw
- De verkoper faciliteert in de aanleg van de nutsvoorzieningen, facturatie zal rechtstreeks geschieden tussen verkoper/ontwikkelaar en koper.
- De kosten voor de aansluiting op de nutsvoorziening zijn indicatief en is afhankelijk van de regio. De invoerende nutsbedrijven brengen deze kosten achteraf in rekening.
- Er kunnen geen rechten worden ontleend jegens verkoper indien de plaatsing van de nutsvoorzieningen door de netbeheerder uitloopt.

Disclaimer

- De brochure, offerte en contractstukken zijn met de uiterste zorg aan de hand van het voorlopig ontwerp opgesteld. Tijdens werkvoorbereiding en uitvoering is het soms nodig enkele wijzigingen door te voeren. Dat betekent dat wij een voorbehoud moeten maken betreffende hieruit voortvloeiende wijzigingen welke door de overheid en/of nutsbedrijven worden opgelegd en/of nodig zijn voor het verkrijgen van de vergunning.
- Tevens is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en buikbaarheid van de unit. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Aan de tekeningen, inhoud van de omschrijving, planningen en artist impressies in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

NOSA Vastgoed
Oosterom 8a
8602 DG Sneek
06 - 36482352

Bouwbedrijf Jelle Bruinsma
Industrieweg 1C
8861 VH Harlingen
0517 - 642 475

Provier Vastgoedadviseurs
Abe Lenstra boulevard 4
8448 JB Heerenveen
0513 - 205 444

Ontwerp en visualisaties: **Boon-Visuals.nl**

050226-01