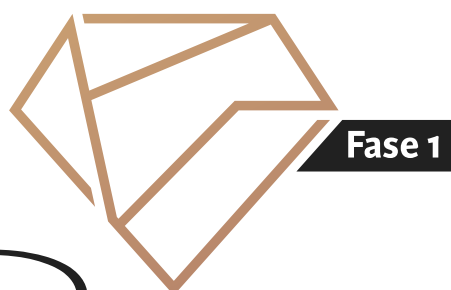


TE KOOP

“Dordtse Vijn” te Dordrecht

43 BEDRIJFSUNITS



Dordtse Vijn
43 bedrijfsunits

ALGEMENE INFORMATIE

Onze contactgegevens

ONTWIKKELING:

Dordtse Vijn B.V.
Postbus 29
2690 AA 's-Gravenzande

Tel. : 0174-289946
E-mail : info@twinsinvestments.com
www.twinsinvestments.com

BOUW:

Twins Bouw B.V.
Postbus 29
2690 AA 's-Gravenzande

Tel. : 0174-289946
E-mail : info@twinsbouw.nl
www.twinsbouw.nl

PROJECTNOTARIS:

Westport Notarissen
Galgepad 21
2671 MV Naaldwijk

Tel. : 0174-637500
www.westportnotarissen.nl

VERKOOPBEGELEIDING:

Twins Investments B.V.
Postbus 29
2690 AA 's-Gravenzande

Tel.: 0174-289946
E-mail : info@twinsinvestments.com
www.twinsinvestments.com

VERKOOPBEGELEIDING:

Waltmann bedrijfshuisvesting
Johan de Wittstraat 168
3311 KJ Dordrecht

Tel. : 078-614 10 30
E-mail : bedrijfshuisvesting@waltmann.com
www.waltmann.com

VERKOOPBEGELEIDING:

Van Vliet bedrijfsmakelaars & adviseurs
Jhr. Van Karnebeekweg 6b
2982 VL Ridderkerk

Tel.: 0180-434 343
E-mail : info@vanvliet.net
www.vanvliet.net

43 bedrijfsunits

"DORDTSE VIJN" TE DORDRECHT

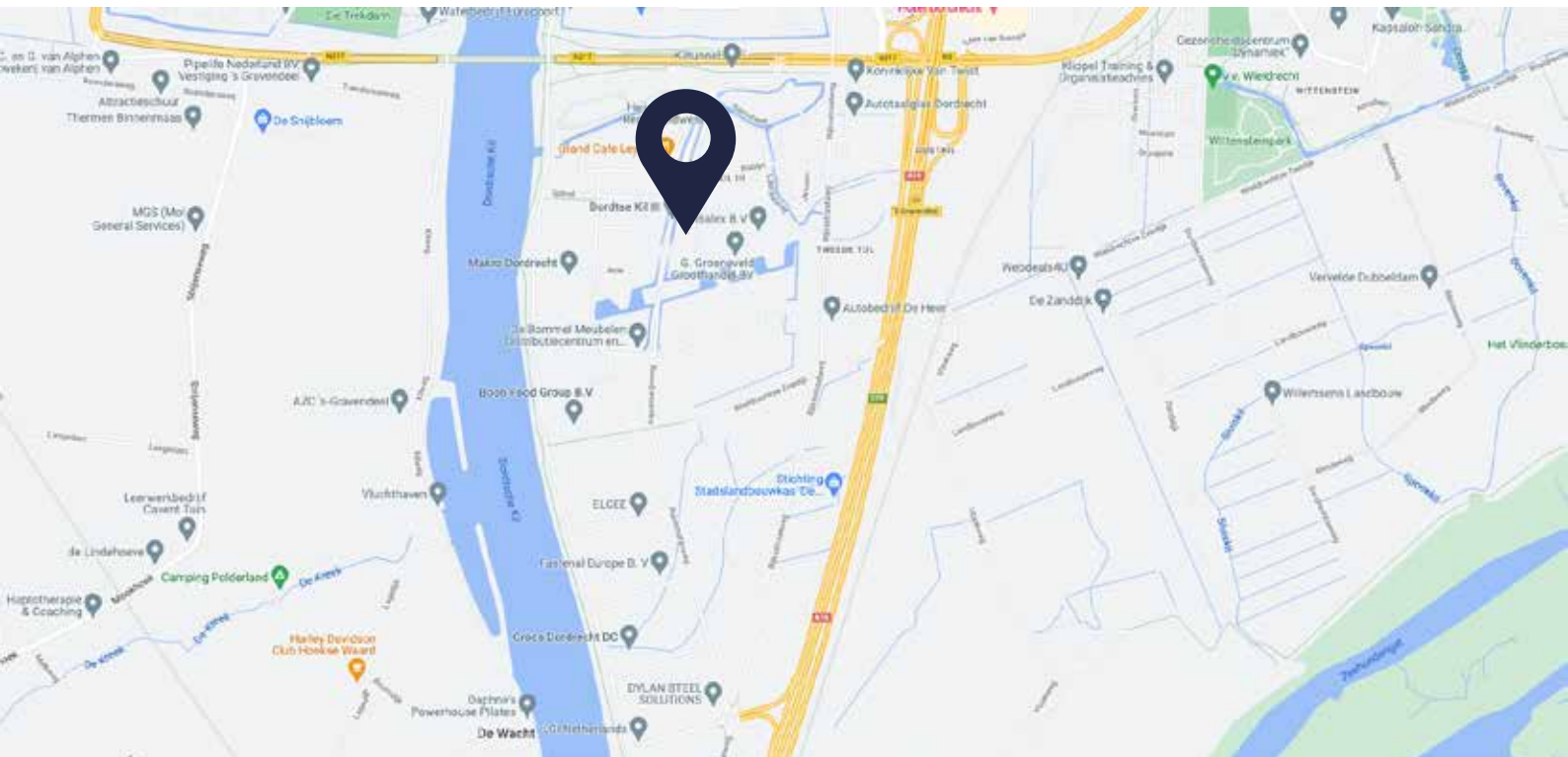
Project "Dordtse Vijn" wordt gerealiseerd in Dordrecht, aan de Olivijn 500, op bedrijventerrein Dordtse Kil III.

Dit project omvat in totaal 43 bedrijfsunits, verdeeld over 3 bouwblokken, in oppervlakte variërend van 69 m² tot 124 m² begane grond vloeroppervlak. De gebouwhoogte bedraagt circa 8,5 meter en alle units zijn standaard voorzien van een kanaalplaten (betonnen) verdiepingsvloer over het gehele begane grond vloeroppervlak.

Fasering

Het project wordt in 2 fases verkocht en gebouwd. Fase 1 betreft unit 1 tot en met 33





"DORDTSE VIJN" TE DORDRECHT

Bedrijventerrein "Dordtse Kil III" in Dordrecht is een modern en efficiënt opgezet bedrijventerrein, uitstekend gelegen nabij de A16 (Rotterdam-Breda). Het bedrijventerrein, dat een gebied beslaat van circa 10.150 hectare, is gelegen aan de noordwest kant van Dordrecht en wordt begrensd door de rivier Dordtse Kil en de snelweg A16. Het bedrijfsverzamelgebouw is gelegen op een goed bereikbare locatie aan de Olivijn. Deze geeft toegang tot de Heliotrooping en, via de Aquamarijnweg, tot de Provinciale weg N217 naar de A16 respectievelijk de Kiltunnel (tol).

Op het bedrijventerrein is een keur aan hoogwaardige bedrijven gevestigd, zoals onder andere De Bommel Meubelen, Makro, Cummins Holland en BVP Verpakkingen.

Ontwikkeling

De ontwikkeling van project “Dordtse Vijn” is in handen van Dordtse Vijn B.V., een samenwerking tussen BPI Vastgoed uit Barendrecht en Twins Investments uit ‘s-Gravenzande. Twins heeft met succes diverse bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd in onder andere Amsterdam, Barendrecht, Breda, Den Haag, Nootdorp, Rhoon, Utrecht en Zoetermeer.

Verkoopbegeleiding

De verkoopbegeleiding is in handen van Waltmann bedrijfshuisvesting in Dordrecht, Van Vliet bedrijfsmakelaars & adviseurs in Ridderkerk en van Twins Investments B.V. uit ‘s-Gravenzande.

Appartementsrechten

De grond en de daarop te realiseren bebouwing wordt hoogstwaarschijnlijk

gesplitst in appartementsrechten.

Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welk 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 onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen (water en elektriciteit).

Elke koper wordt tevens gerechtigde tot het gebruik van het gemeenschappelijke buitenterrein. Voor het beheer hiervan wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren opgericht.



Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (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 bijdragen zullen door de eigenaren (leden van de vereniging) worden vastgesteld.

Deze bijdragen zijn bedoeld om onder andere de navolgende zaken collectief te regelen/betalen:

- o De opstalverzekering;
- o De aansprakelijkheidsverzekering;
- o Reservering voor groot onderhoud, waaronder met name begrepen het dak en buitenonderhoud.

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

- o Gevelreiniging;
- o Onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorziening;
- o Onderhoud dak en gevels;
- o Gladheidbestrijding op het buitenterrein
- o Gemeenschappelijke glasbewassing;
- o Etc.

Mandeligheid

Wanneer niet wordt gekozen voor appartementsrechten komt de bijzondere eigendomsvorm van mandeligheid in beeld: het bijzondere is dat het terrein/ de interne rijweg bestemd wordt tot gemeenschappelijk nut. Het hoofdperceel (de unit met parkeerplaatsen) kan niet

zonder het aandeel in de mandelige weg worden verkocht. De projectnotaris werkt dit indien van toepassing verder uit.

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 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.

Betalingen

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 de aannemingsovereenkomst.

Aanvang en oplevering

Zodra zowel de omgevingsvergunning onherroepelijk is en 60% van de units onvoorwaardelijk is verkocht, of zoveel minder ter beoordeling aan de ontwikkelaar, wordt met de bouw van dit project gestart. De bouwtijd per fase bedraagt circa 10-11 maanden (200 werkbare werkdagen na het gereedkomen betonnen begane grondvloer).

Afwerking

Omdat geen enkele koper hetzelfde 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 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), dit omdat er door de casco oplevering van het verkochte onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om volgens het voorgeschreven ISSO protocol een energielabel te kunnen opstellen.





Afhankelijk van de gebouwfuncties 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 inbegrepen de verplichting 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 impressies zijn slechts indicatief en geven een beeld van hoe de gebouwen er straks uit gaan zien. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.

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 Twins en de projectnotaris. Deze bouwnummers zijn niet de toekomstige huisnummers. De gemeente kent deze huisnummers toe.

Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de voor hun bedrijfsuitoefening benodigde financiële middelen en vergunningen. Volgens het thans geldende bestemmingsplan "Dordtse Kil", onherroepelijk per 25 juni 2013, is deze locatie bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsgebonden kantoren per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mogen beslaan (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 op het hebben, houden, onderhouden, vervangen of verwijderen van dit leidingwerk worden gevestigd via de splitsingsakte.

De koper mag het op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst gekochte appartementsrecht pas verkopen na één

jaar na sleuteloverdracht of anders met schriftelijke toestemming van de verkoper. 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 het gebruik kunnen de betreffende instellingen nadere voorzieningen voorschrijven, welke voor rekening van de koper komen.



Enkele pluspunten van de units

- **Gevlinderde betonvloer op de begane grond;**
- **Vloerbelasting van de betonnen begane grondvloer bedraagt maximaal 1.000 kg/m²;**
- **Vloerbelasting van de betonnen verdiepingsvloer, met zandcement deklaag bedraagt 350 kg/m²;**
- **Elektrische overheaddeuren van 4 meter hoog en 3,3 meter breed;**
- **Standaard toilet met inbouwspoeling en tegelwerk;**
- **Buitenlamp met lichtsensor;**
- **Flexibel in te delen in overleg met de aannemer;**
- **Uitstekende vloer-, gevel- en dakisolatie;**
- **Gebouwhoogte van circa 8,5 meter;**
- **Eigen parkeergelegenheid (ten minste 2 parkeerplaatsen per unit) en goede bereikbaarheid.**

In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over uw bedrijfsunit. Het doel is 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 graafwerk

Ten behoeve van fundatie 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 verzwaringstroken volgens opgave constructeur. Het vloeroppervlakte mechanisch afgewerkt.

In de vloer van iedere 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.

Staalconstructie

De uitvoering van de staalconstructie, onder andere kolommen, spanten, hulpstaal en windverbanden, volgens 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 NEN 1993 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 zuidgevel van de units 1 tot en met 12 bestaat op de begane grond uit penanten van zwart metselwerk, met tussen de penanten hardhouten deurkozijnen in zwart en de overheaddeuren in zwart. De onderbouw van unit 13 bestaat uit een houten gevelbekleding in de kleur bruin, welke om de hoek aansluit op de

zwarte overheaddeur. Op de verdieping, in het verlengde van de gemetselde penanten, zwarte volkern gevelbekleding, met daartussen een golfplaat kader in champagne taupe rondom de zwarte hardhouten kozijnen. De bovenbouw van unit 13 bestaat uit een zwarte, aluminium, vliesgevel en ter plaatse van de overheaddeur een golfplaat in champagne taupe. De noordgevel van deze units bestaat bij de units 1 tot en met 4 in de onderbouw uit een golfplaat in champagne taupe, welke bij de units 5 tot en met 13 de bovenbouw vormt, met daarin zwarte hardhouten raamkozijnen. De bovenbouw van de units 1 tot en met 3 bestaat uit zwarte hardhouten raamkozijnen met daarboven een zwart volkern paneel. Bovendien is unit 1 in de westgevel voorzien van een zwart hardhouten raamkozijn op de verdieping met daarboven een zwart volkern paneel.

De onderbouw van units 14 tot en met 21 en van de units 34 tot en met 41 (noord gericht) bestaat uit penanten van zwart metselwerk, met tussen de penanten hardhouten deurkozijnen in zwart en de overheaddeuren in zwart, terwijl de onderbouw van unit 22 bestaat uit een zwart sandwichpaneel. Op de verdieping, in het verlengde van de gemetselde penanten, zwarte volkern gevelbekleding, met daartussen een

golfplaat kader in champagne taupe rondom de zwarte hardhouten raamkozijnen. De bovenbouw van unit 22 en van unit 42 bestaat eveneens uit een golfplaat in champagne taupe, met daarin een zwart hardhouten raamkozijn. De units 14, 33 en 34 hebben bovendien in de westgevel zwarte hardhouten raamkozijnen.

De onderbouw van units 26 tot en met 33 (zuid gericht) bestaat uit penanten van zwart metselwerk, met tussen de penanten hardhouten deurkozijnen in zwart en de overheaddeuren in zwart, terwijl de onderbouw van unit 25 bestaat uit een zwart sandwichpaneel. Op de verdieping, in het verlengde van de gemetselde penanten, zwarte trespa gevelbekleding, met daartussen een golfplaat kader in champagne taupe rondom de zwarte hardhouten raamkozijnen. De bovenbouw van unit 25 bestaat eveneens uit een golfplaat in champagne taupe, met daarin een zwart hardhouten raamkozijn.

De zuidgevel van de units 34 tot en met 43 bestaat in de onderbouw uit een zwart sandwichpaneel, terwijl de bovenbouw bestaat uit een golfplaat in champagne taupe, met daarin zwarte hardhouten raamkozijnen.

De straatgerichte kopgevels van de units 22 tot en met 25, 42 en 43 bestaan op de begane grond uit penanten van zwart metselwerk, met op de hoeken van de units 22, 25, 42 en 43 een zwart sandwichpaneel. Op de verdieping een volkern plaat in champagne taupe met daarin de zwarte aluminium vliesgevel.

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 meter. De breedte van de overheaddeuren 3,3 meter. De overheaddeuren worden uitgevoerd in de kleur zwart en zijn standaard voorzien van elektrische bediening (230V).

Verdiepingsvloer

Alle units worden voorzien van een gehele betonnen kanaalplaten verdiepingsvloer (zie prijslijst). De naden worden gedicht met grof vulbeton. Een zandcement deklaag wordt standaard aangebracht.

Dakbedekking

Op de staalconstructie worden sendzimir stalen dakplaten, met een witte

interieurcoating, aangebracht. Op deze dakplaten worden isolatie PIR-platen mechanisch bevestigd, R-waarde platen bedraagt R=6,3. Mechanisch aan de sendzimir dakplaten te bevestigen met zelftappende plaatschroeven en volgringen diameter 70 mm op dampremmende PE folie.

Een laag eenzijdig gebitumineerd polyester materiaal wordt meegeparkerd met de isolatie. Dakbedekking (A.P.P.): een laag gemodificeerd gebitumineerd wordt bevestigd volgens brandmethode. Randafwerking: er wordt kimfixatie 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 spuwers. Er worden twee dakdoorvoeren ingeplakt ten behoeve van ontluchting en ventilatie.

Interieur

Meterkast conform NEN 2768.

Alle bedrijfsunits zijn voorzien van een betegelde toiletruimte met toilet

(inbouwspoeling) en fonteintje. De wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De toegangsdeur tot het toilet is een opdekdeur in een meranti opdekkozijn. Het plafond van de toiletruimte bestaat uit vurenregels waarop een underlayment vloerplaat, afgewerkt met multiplex randafwerking.

Trappen en trapopgang

De standaard aanwezige verdiepingsvloeren zijn toegankelijk door middel van een open houten trap, met uitzondering van de units 13, 22 tot en met 25, 42 en 43. Deze units worden uitgevoerd met een afgesloten trapopgang, met achter het toilet op de begane grond aanvullend nog een trapkast. In de entreehal op de begane grond de trap naar de verdieping en de deur naar de bedrijfsruimte.

Schilderwerk

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

Nutsvoorzieningen

Voor de bedrijfsunits zijn de volgende nutsvoorzieningen in de koopsom opgenomen tot de meterkast, inclusief meterbord en inclusief verdeelinrichting (groepenkast):

- Elektra tot 3 x 25 A.;
- Waterleiding;
- 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 de koper af te sluiten of te verwijderen.

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

Buitenterrein, bestrating en dergelijke

Het buitenterrein wordt geheel verhard en wordt voorzien van de nodige parkeerplaatsen, waarbij een aantal parkeerplaatsen wordt gevormd door grastegels (zie tekening). 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 met de grootst 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 Vereniging van Eigenaren 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. Neem hiervoor contact op met de aannemer.

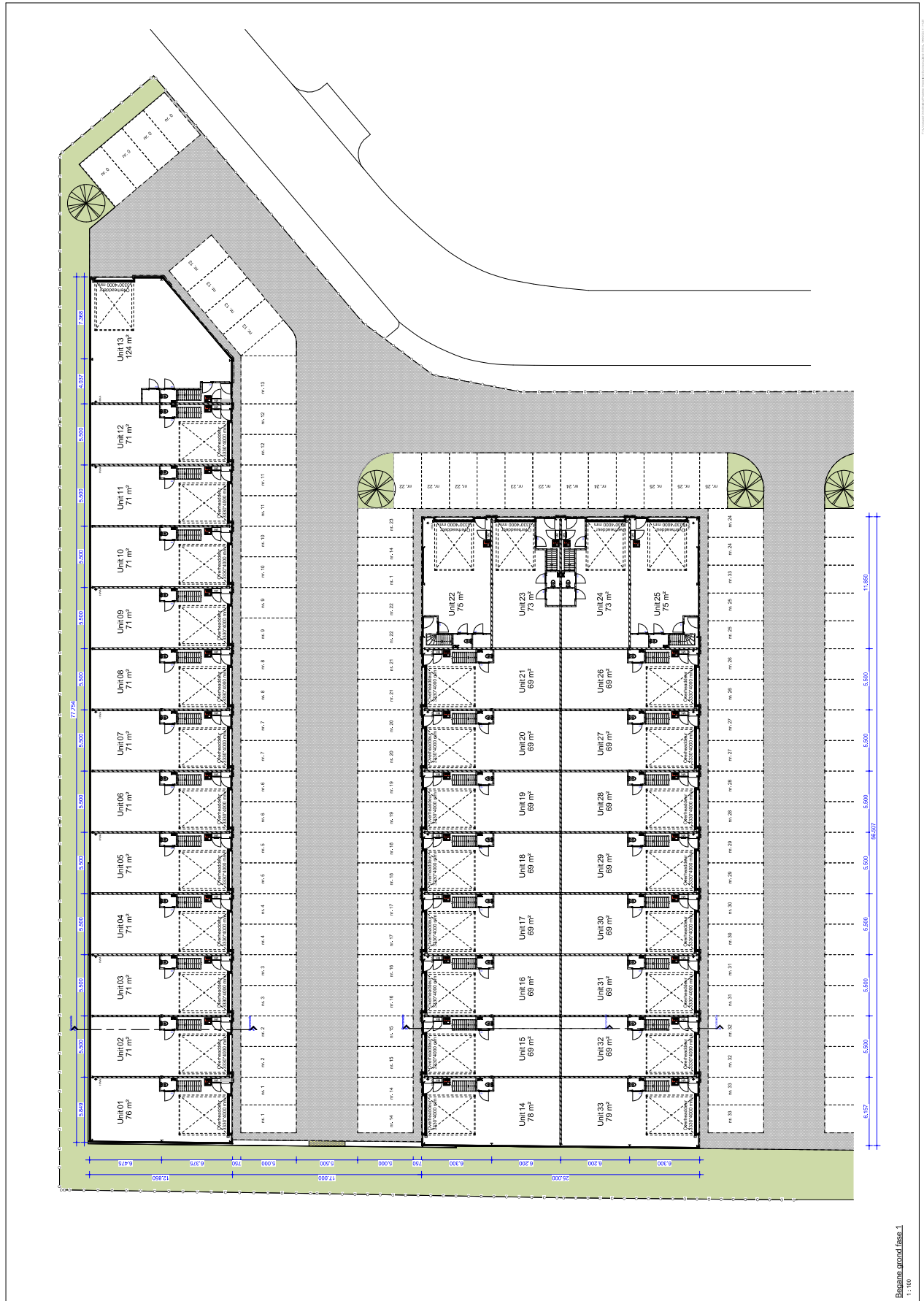
Van toepassing zijnde bepalingen

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

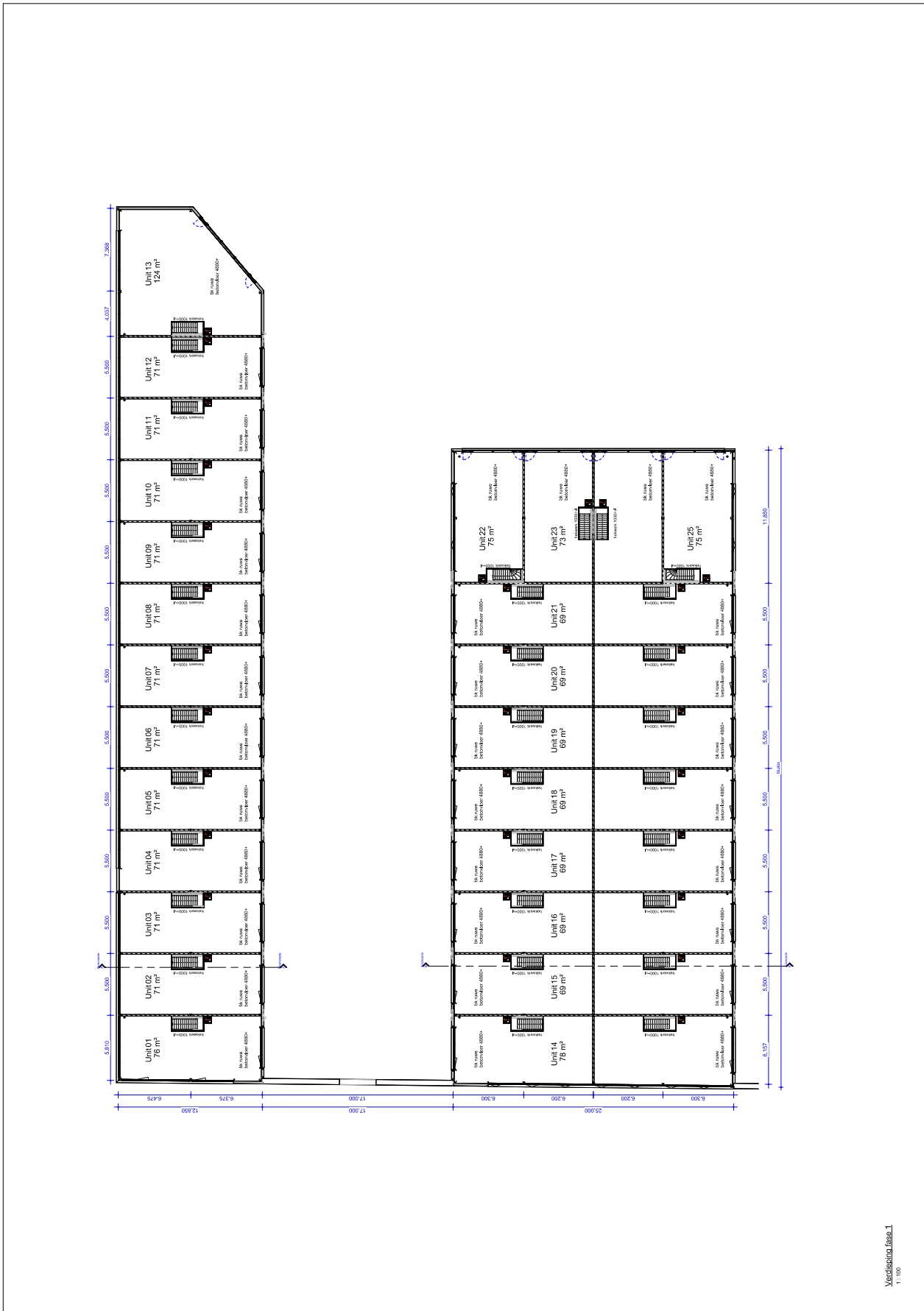
- Het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Het bouwbesluit ten tijde van de vergunningaanvraag;
- De voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven;
- Wijzigingen van de situatietekening als gevolg van overheidsvoorschriften en/of kadastrale metingen worden voorbehouden;
- Wijzigingen in materiaalkeuze 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 doorberekend;
- Indien in deze omschrijving een bepaald merk is genoemd, kan de aannemer een merk van gelijkwaardige klasse/ kwaliteit verwerken, indien hij dit voor de uitvoering en/of voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst acht;
- Bij de oplevering is het gebouw bezemschoon.



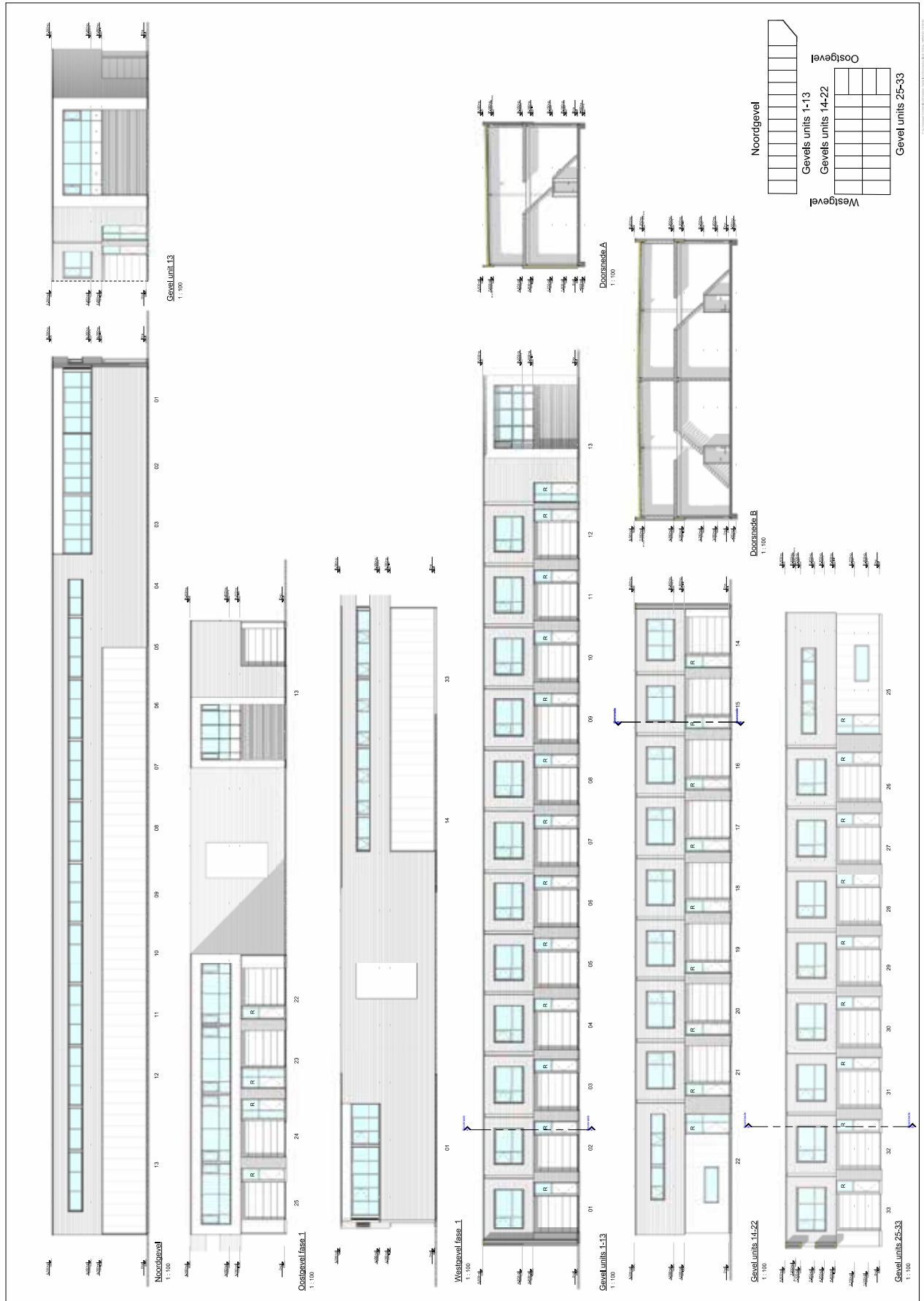
BEGANE GROND

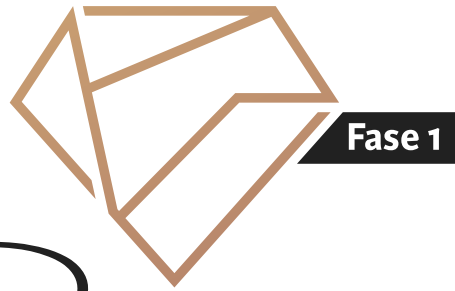


Begane grond fase 1
1:100



Verdieping fase 1
1:500





Dordtse Vijn
43 bedrijfsunits

UTWINS