

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Bedrijfsverzamelgebouw Schoolstraat 92 te Vleuten

Ontwikkeling: RV&O B.V., Soest

Aannemer: Bouwbedrijf Leeflang B.V., Wilnis

Project: 20 Bedrijfsunits Schoolstraat 92 te Vleuten

Datum: 05-10-2026

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving vormt een integraal onderdeel van de contractstukken behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst betreffende de bedrijfsunits aan de Schoolstraat 92 te Vleuten.

De in deze technische omschrijving opgenomen omschrijvingen geven een indruk van kwaliteit, materiaalgebruik en afwerkingsniveau van het project. Waar merken, fabrikaten of materialen worden genoemd, behoudt de ondernemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen. De uiteindelijke uitvoering dient minimaal gelijkwaardig te zijn aan hetgeen in deze technische omschrijving is omschreven.

Aan artist impressions, verkoopbrochures en niet-contractuele tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING DEEL A

Verzorgd door RV&O (ontwikkelaar)

1. Terreininrichting

Het buitenterrein wordt ingericht conform de situatietekening.

Hieronder kunnen onder meer vallen:

- parkeerplaatsen;
- rijroutes;
- manoeuvreerruimte;
- groenvoorzieningen;
- fietsenstalling;
- verlichting;
- waterafvoer.

De definitieve inrichting kan nog worden aangepast als gevolg van nadere engineering of gemeentelijke eisen.

2. Bestrating

De terreinverhardingen worden uitgevoerd overeenkomstig het vastgestelde inrichtingsplan. De rijroutes worden uitgevoerd in hoogwaardige straatverharding geschikt voor bedrijfsverkeer.

Parkeerplaatsen worden gemarkeerd overeenkomstig de vergunde situatie.

3. Groenvoorzieningen

Indien er groenvoorzieningen worden aangelegd is het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars dan wel de gezamenlijke eigenaren. De kopers dienen zelf een VvE op te richten.

4. Erfafscheidingen

Voor zover opgenomen in de situatietekening worden erfafscheidingen aangebracht.

De nadere uitvoering wordt bepaald door RV&O.

5. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt aangelegd vanaf het openbaar riool tot de aansluitpunten van de bedrijfsunits. Waar mogelijk wordt een gescheiden stelsel toegepast voor hemelwater en vuilwater. De ingebruikstellingskosten zijn voor rekening van de verkrijger.

6. Nutsvoorzieningen

Aanvraag-, aansluit- en ingebruikstellingskosten van nutsbedrijven zijn voor rekening van de ontwikkelaar tenzij anders vermeld.

Bij dit project wordt een alternatieve stroom voorziening georganiseerd door de projectontwikkelaar in overeenstemming met Stedin. Vanwege netcapaciteit problemen en prioritering van projecten door de gemeente en nutspartijen, is RV&O niet aansprakelijk voor eventuele vertragingen in het aansluitproces.

7. Vereniging van Eigenaars

Voor de gemeenschappelijke delen zal een Vereniging van Eigenaars worden opgericht.

De gemeenschappelijke voorzieningen omvatten onder andere:

- terrein;
- verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- verlichting;
- eventuele collectieve installaties.

8. Mandelig terrein

Voor zover van toepassing worden delen van het buitenterrein mandelig eigendom. Nadere bepalingen worden opgenomen in de juridische stukken.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING DEEL B

Uitvoering door Bouwbedrijf Leeflang

1. Bouwrijp maken

Het terrein wordt bouwrijp gemaakt overeenkomstig de eisen van de gemeente en de projectspecifieke vergunningen.

Hieronder vallen onder andere:

- Ontgravingswerkzaamheden voor de bouwput/ funderingen;
- Aanvullingen rondom fundering;
- bouwterreininrichting.

2. Peil

Het peil van de bedrijfsunits wordt vastgesteld in overleg met de bevoegde instanties.

3. Fundering

Funderingen worden uitgevoerd conform funderingsadvies en constructeurstekeningen.

Definitieve uitwerking constructeur aanvullen.

4. Draagconstructie

De hoofddraagconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de constructeur.

5. Staalconstructie

De hoofdconstructie wordt uitgevoerd in staal.

Constructieve onderdelen worden waar noodzakelijk voorzien van brandwerende bescherming.

6. Gevels

De gevels worden samengesteld uit geïsoleerde gevelelementen met architectonische afwerkingen conform de vergunningstukken.

7. Gevelbekleding

De gevels worden uitgevoerd met een combinatie van:

- sandwichpanelen;
- houtlook composiet bekleding;
- gevelmetselwerk;
- aluminium zetwerk.

Zie kleur en materiaalstaat d.d. 31-07-2026.

8. Gevelmetselwerk

De gemetselde geveldelen worden uitgevoerd in de door architect vastgestelde steen. Zie kleur en materiaalstaat d.d. 31-07-2026.

9. Plintconstructie

Zie kleur en materiaalstaat d.d. 31-07-2026.

10. Binnenwanden

De scheidingswanden tussen de bedrijfsunits worden uitgevoerd in gasbeton.

De wanden worden onafgewerkt opgeleverd.

11.Brandwerende voorzieningen

Brandwerende voorzieningen worden uitgevoerd conform de verleende omgevingsvergunning en de eisen van het Bouwbesluit.

12.Beganegrondvloer

De beganegrondvloer wordt uitgevoerd als een gewapende geïsoleerde betonvloer met monolithische afwerking.

Belastingklasse invullen.

13.Verdiepingsvloer

Verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaatvloeren conform ontwerp.

14.Dakconstructie

De daken worden uitgevoerd als geïsoleerde dakconstructies op basis van sandwichpanelen.

15.Dakbedekking

Hellende dakvlakken worden uitgevoerd met kunststof dakpanprofielplaten.

Platte daken worden voorzien van een metalen dakbedekking.

16.Dakveiligheid

Indien wettelijk vereist worden dakveiligheidsvoorzieningen aangebracht.

Nader invullen.

17.Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof.

Kleur grijs of gelijkwaardig.

18.Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof.

Ramen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing.

19.Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk.

20.Beglazing

Beglazing wordt uitgevoerd in isolerend HR++ glas.

Eventuele brandwerende beglazing wordt toegepast waar regelgeving dit voorschrijft.

21.Overheaddeuren

De units worden voorzien van geïsoleerde elektrisch bedienbare overheaddeuren met doorkijkvensters.

22.Meterkasten

Iedere unit wordt voorzien van een meterkast.

De uitvoering voldoet aan de voorschriften van de nutsbedrijven.

23.Aftimmerwerk

Alleen noodzakelijk aftimmerwerk wordt uitgevoerd.

De units worden casco opgeleverd.

24. Vloerafwerkingen

Beganegrondvloeren worden monolithisch afgewerkt.

25. Wandafwerkingen

Wanden worden onafgewerkt opgeleverd.

26. Plafondafwerkingen

Plafonds worden onafgewerkt opgeleverd.

27. Schilderwerk

Geen afzonderlijk schilderwerk tenzij noodzakelijk voor de technische uitvoering.

28. Ventilatie doorvoeren

Standaard worden geen extra dakdoorvoeren opgenomen.

29. Geluidsisolatie

Uitvoering conform de eisen uit de verleende vergunning en geldende regelgeving.

30. Waterinstallatie

Iedere unit wordt voorzien van een wateraansluiting tot in de meterkast.

De installatie wordt afsluitbaar uitgevoerd.

Eventuele uitbreidingen binnen de unit zijn onderdeel en verantwoordelijkheid van koper.

31. Elektrische Installatie

Iedere unit wordt voorzien van een aansluiting in de meterkast.

Opgenomen zijn:

- voedingspunt overheaddeur;
- meterkastvoorzieningen 5 groepen en 1 stopcontact;
- aansluitmogelijkheid groepenkast.

Eventuele verdere inrichting van de elektrische installatie behoort niet tot de standaard levering.

32. Data- en telecomvoorzieningen

Er worden geen data- of telecominstallaties aangebracht.

Aanvragen en aansluitingen zijn voor rekening van de verkrijger.

33. Algemene verlichting

Indien van toepassing worden gemeenschappelijke voorzieningen voorzien van verlichting conform de regelgeving.

34. Brandblusvoorzieningen

Per bedrijfsunit wordt minimaal één draagbare schuimblusser met een inhoud van 6 liter aangebracht.

35. Ventilatievoorzieningen

Standaard worden geen ventilatiesystemen aangebracht.

Eventuele voorzieningen worden uitgevoerd overeenkomstig de vergunde situatie.

36. Verwarmingsinstallatie

Er wordt geen verwarmingsinstallatie aangebracht.

Kopers kunnen desgewenst na oplevering een eigen verwarmingsinstallatie realiseren.

37. Duurzaamheidsvoorzieningen

De bedrijfsunits worden gerealiseerd conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende wettelijke eisen.

Nadere duurzaamheidsvoorzieningen worden projectspecifiek vastgesteld.

38. Zonnepanelen

Geen

39. Laadvoorzieningen

Geen

40. Sanitair

Er wordt geen sanitair aangebracht.

41. Keukeninrichting

Er wordt geen keukeninrichting aangebracht.

42. Trap en hekwerken

Voor de units met verdieping wordt een interne trap aangebracht.

De trap wordt uitgevoerd in hout met bijbehorende hekwerken conform Bouwbesluit.

43. Postvoorzieningen en huisnummering

Postvoorzieningen en huisnummering worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke voorschriften.

Nadere detaillering volgt tijdens de technische uitwerking.

44. Schoonmaken en oplevering

De bedrijfsunits worden bezemschoon opgeleverd.

Glasoppervlakken worden gereinigd opgeleverd.

Het terrein wordt vrij van bouwafval opgeleverd.

45. Kopersopties

Er zijn geen kopersopties. Mocht de koper toch wensen hebben, kan dit rechtstreeks met de aannemer worden afgestemd.

46. Bouwkundige toleranties

Maatverschillen binnen de gebruikelijke bouwkundige toleranties geven geen recht op verrekening.

47. Opleveringsprocedure

Minimaal twee weken voorafgaand aan de oplevering ontvangen kopers schriftelijk bericht.

Tijdens oplevering wordt een opleverrapport opgesteld.

48. Garanties

Op het project zijn de gebruikelijke garanties van aannemer, leveranciers en fabrikanten van toepassing.

De definitieve garantievoorwaarden worden verstrekt bij oplevering.

49. Beton

Beton is een natuurproduct.

Kleurverschillen, structuurverschillen, krimpscheuren en beperkte onregelmatigheden die binnen de algemeen aanvaarde normen vallen worden niet als gebrek beschouwd.

50. Onderhoudsverplichtingen

Gebouweigenaren dienen het gebouw en de installaties op reguliere wijze te onderhouden conform de voorschriften van leveranciers en fabrikanten.

51. Voorbehoud wijzigingen

De ondernemer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen, constructies, installaties en afwerkingen indien dit technisch noodzakelijk is of voortvloeit uit voorschriften van overheid, nutsbedrijven of adviseurs.

Voorwaarde hierbij is dat de kwaliteit niet vermindert en de wijziging geen afbreuk doet aan het beoogde gebruik van het gebouw.

Verkrijger: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening: _____