



INFORMATIEBROCHURE

Commerciële ruimten bouwdeel 3 Waterfront
Raadhuisstraat | 7721 AX Dalfsen



VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE

TE HUUR / TE KOOP

Raadhuisstraat | 7721 AX Dalfsen

Omschrijving van de onroerende zaak

TE HUUR / TE KOOP: nieuw te bouwen commerciële ruimten aan de Raadhuisstraat: Bouwdeel 3 van het project "Waterfront" in Dalfsen. Dit bouwdeel ligt in het zicht op een van de drukste punten van Dalfsen, aan de rand van de dorpskern, schuin tegenover Albert Heijn. Op steenworp afstand is de "blauwe bogen brug" over de Vecht gesitueerd, met aan de overkant van de doorgaande weg een aanlegplaats voor pleziervaart.

Het te verkopen commerciële gedeelte op de begane grond heeft een totale oppervlakte van circa 980 m², met mogelijkheid om in meerder units te splitsen. Het commerciële gedeelte zal casco worden opgeleverd. De huurder dient zelf zorg te dragen voor indeling, inrichting en afwerking.

Boven het commerciële gedeelte op de 1e en 2e verdieping worden appartementen gerealiseerd. Op niveau -1 komt een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de bewoners en winkeliers.

Oppervlakte

Commerciële ruimte, begane grond

Unit C01 circa 148,8 m² b.v.o.

Unit C02 circa 150,6 m² b.v.o.

Unit C03 circa 150,5 m² b.v.o.

Unit C04 circa 150,5 m² b.v.o.

Unit C05 circa 139,6 m² b.v.o.

Unit C06 circa 115,3 m² b.v.o.

Unit C07 circa 124,9 m² b.v.o.

Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar door de ligging aan een van de drukste toevoerwegen van Dalfsen, aan de rand van de dorpskern.

Parkeren

Op niveau -1 wordt een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de bewoners en winkeliers gerealiseerd. In totaal zijn er 6 parkeerplaatsen in de kelder aanwezig t.b.v. de commerciële ruimten. Tevens is in de directe omgeving (gratis!) parkeergelegenheid aanwezig.

Bestemming

Op het object is het bestemmingsplan "Kernen gemeente Dalfsen 2016" van toepassing, bestemming "Centrum- Waterfront". Informatie omtrent dit bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Aanvaarding

Circa voorjaar 2020.

Opleveringsniveau

Het commerciële gedeelte zal casco worden opgeleverd.

Huurprijs

€ 100,-- per m² BVO (te vermeerderen met BTW); Ondergrondse parkeerplaatsen: € 100,-- per stuk per maand (te vermeerderen met BTW).

Vraagprijs

€ 1.500,-- per m² BVO (te vermeerderen met BTW); Ondergrondse parkeerplaatsen: € 15.000,-- per stuk (te vermeerderen met BTW).

FOTOREPORTAGE



Objectinformatie: **Waterfront Dalfsen, commerciële ruimten**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Waterfront Dalfsen, commerciële ruimten**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.







ARTIST IMPRESSION



Objectinformatie: **Waterfront Dalfsen, commerciële ruimten**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Waterfront Dalfsen, commerciële ruimten**

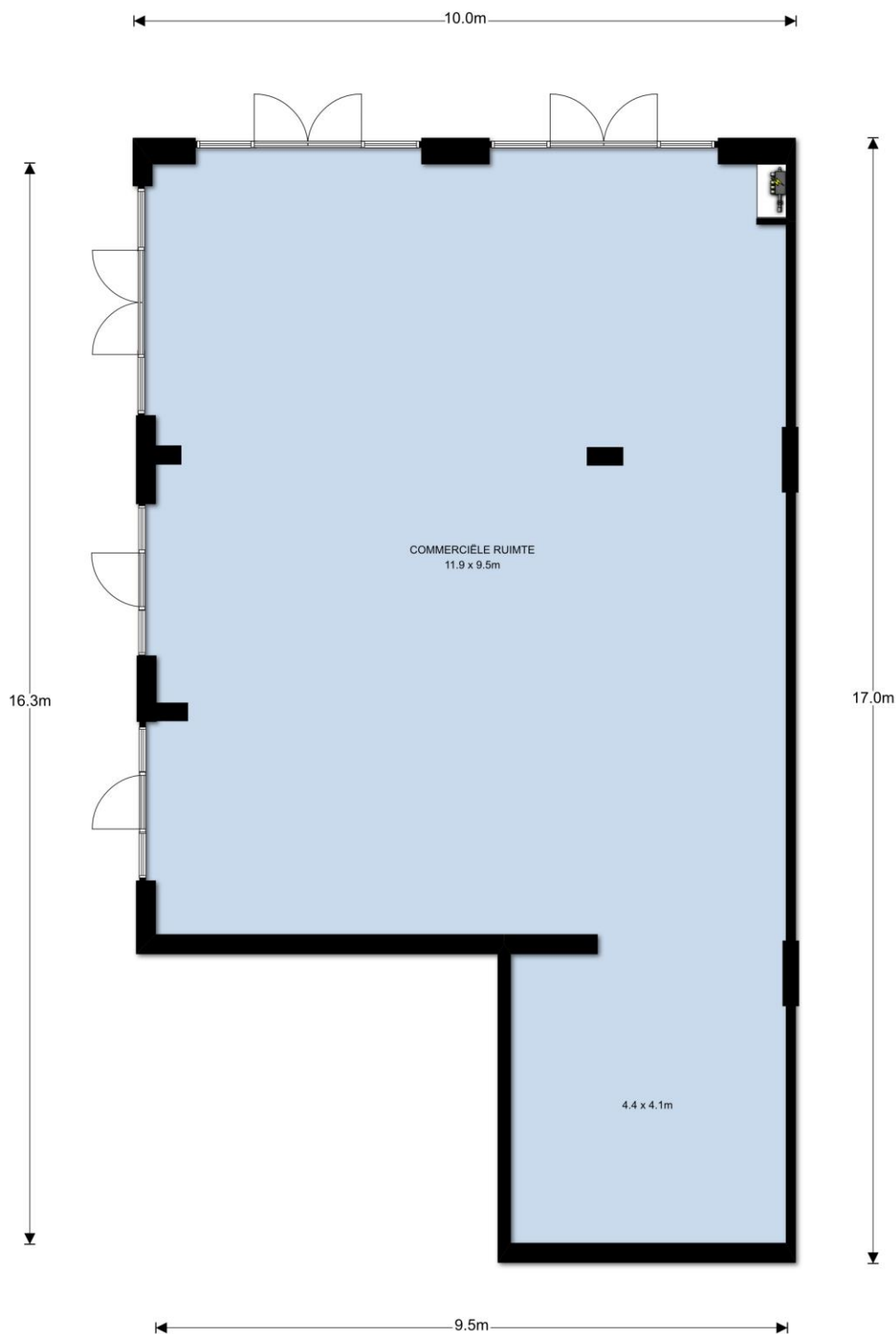
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Waterfront Dalfsen, commerciële ruimten**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

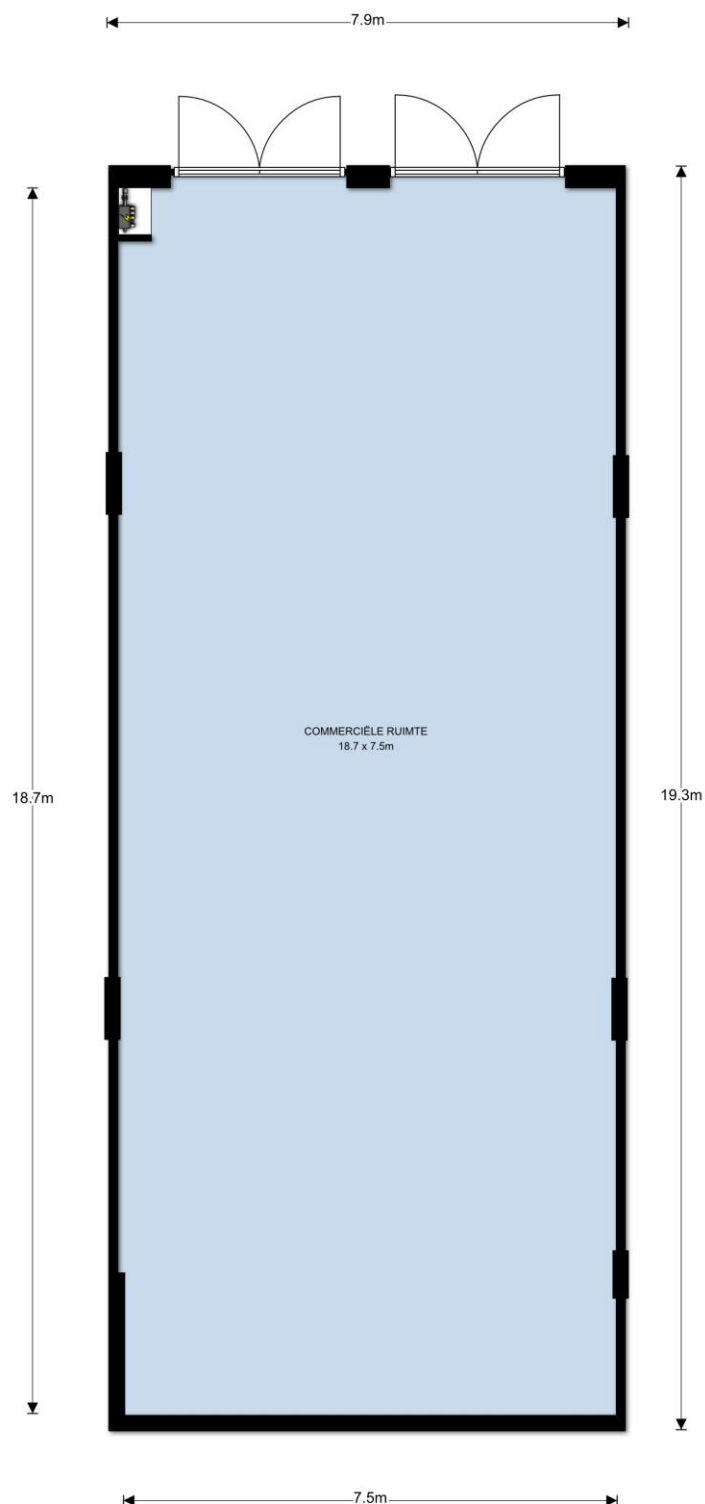
PLATTEGRONDEN



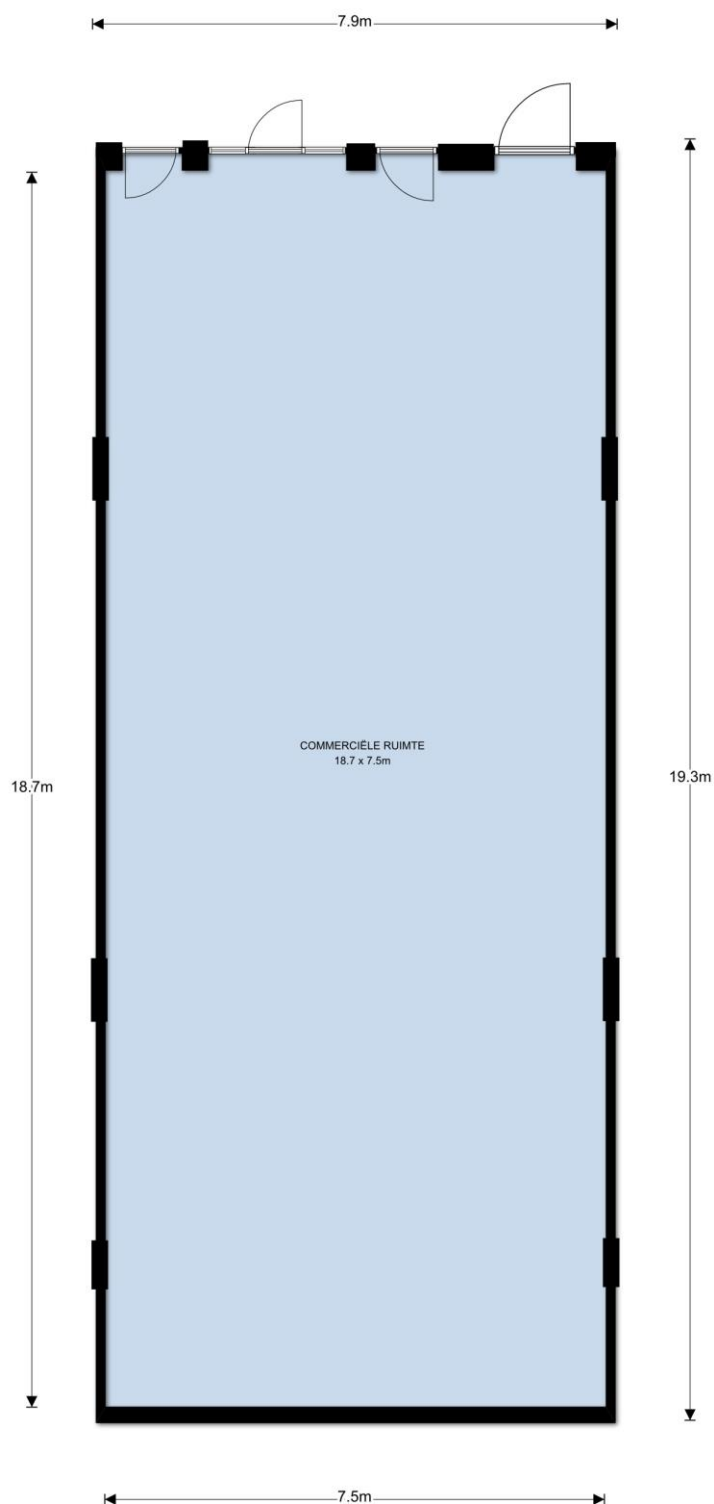
C.01 - Waterfront - Dalfsen

Objectinformatie: **Waterfront Dalfsen, commerciële ruimten**

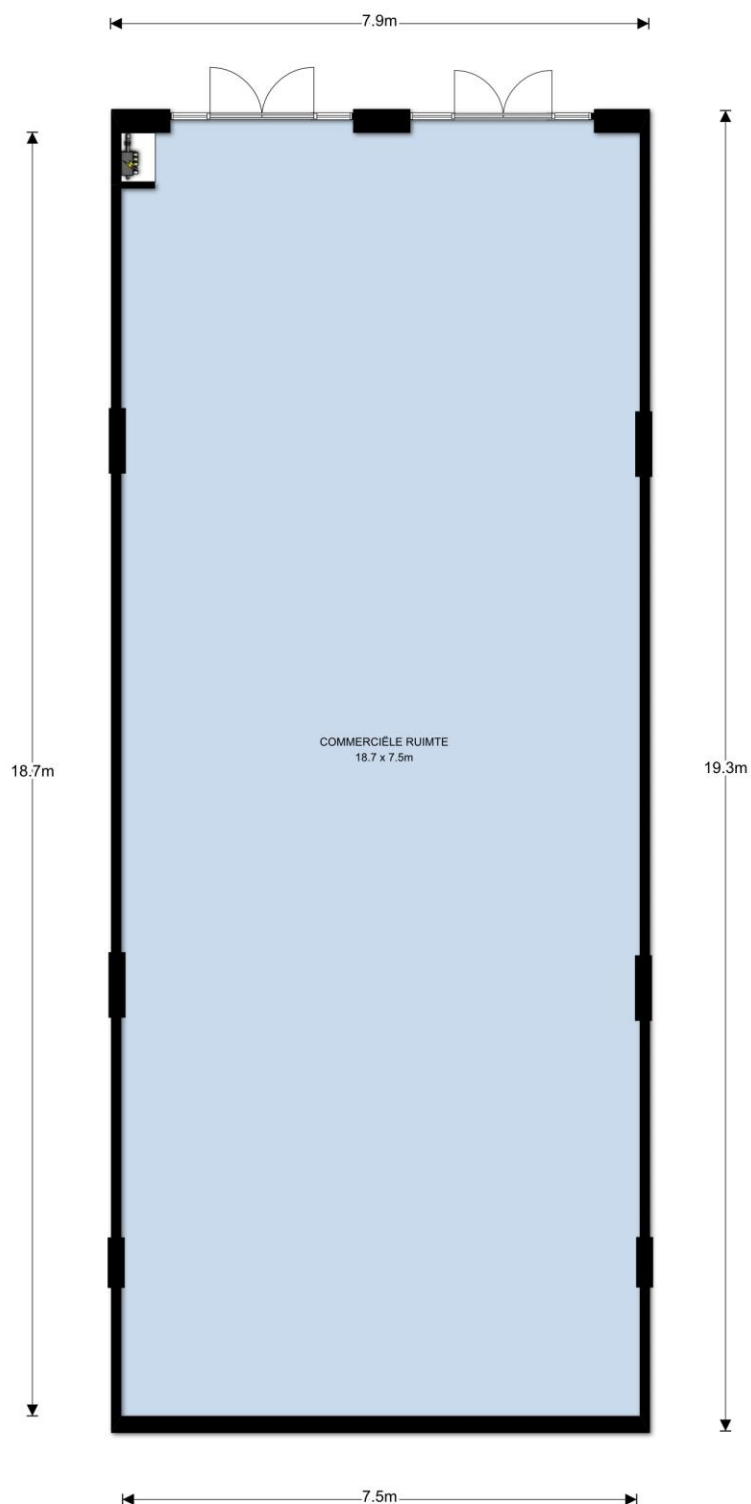
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



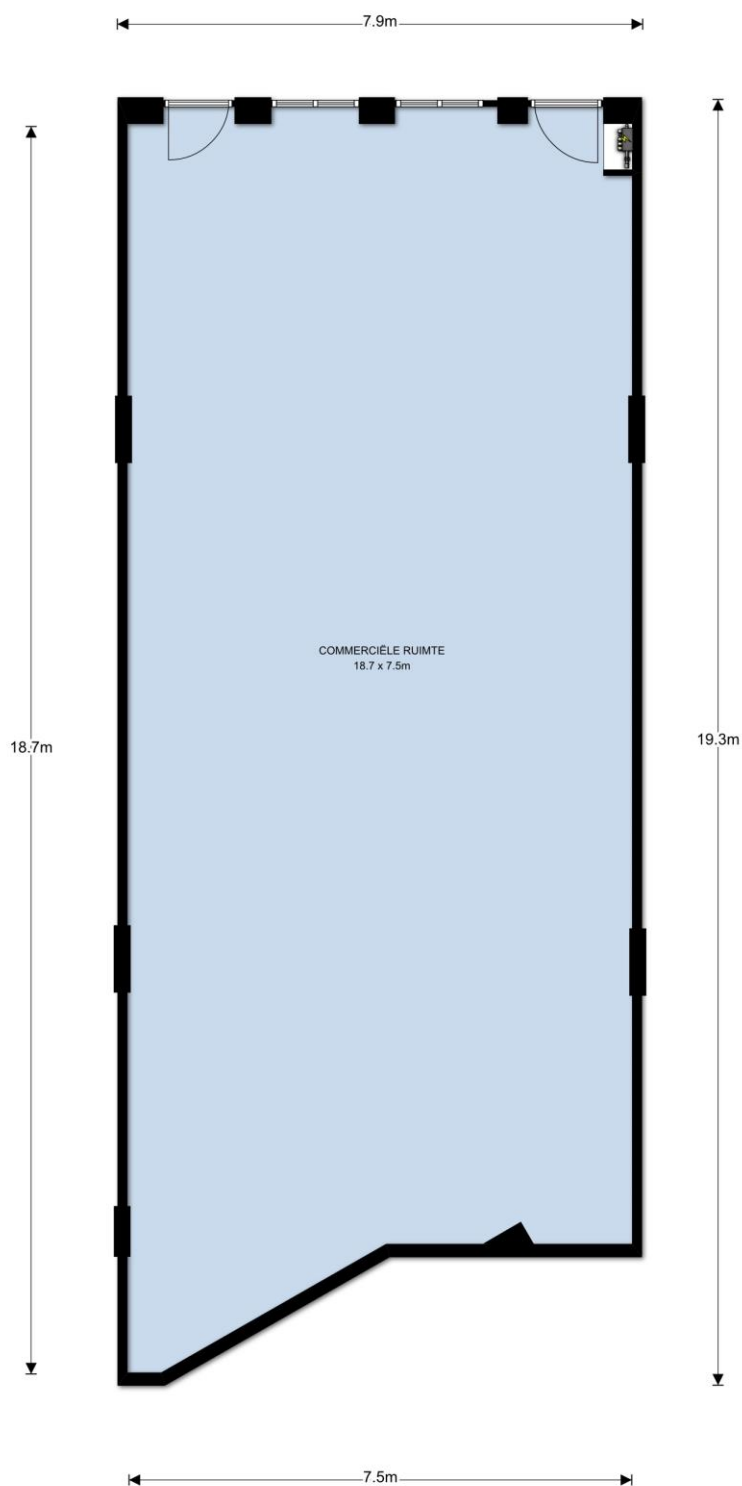
C.02 - Waterfront - Dalfsen



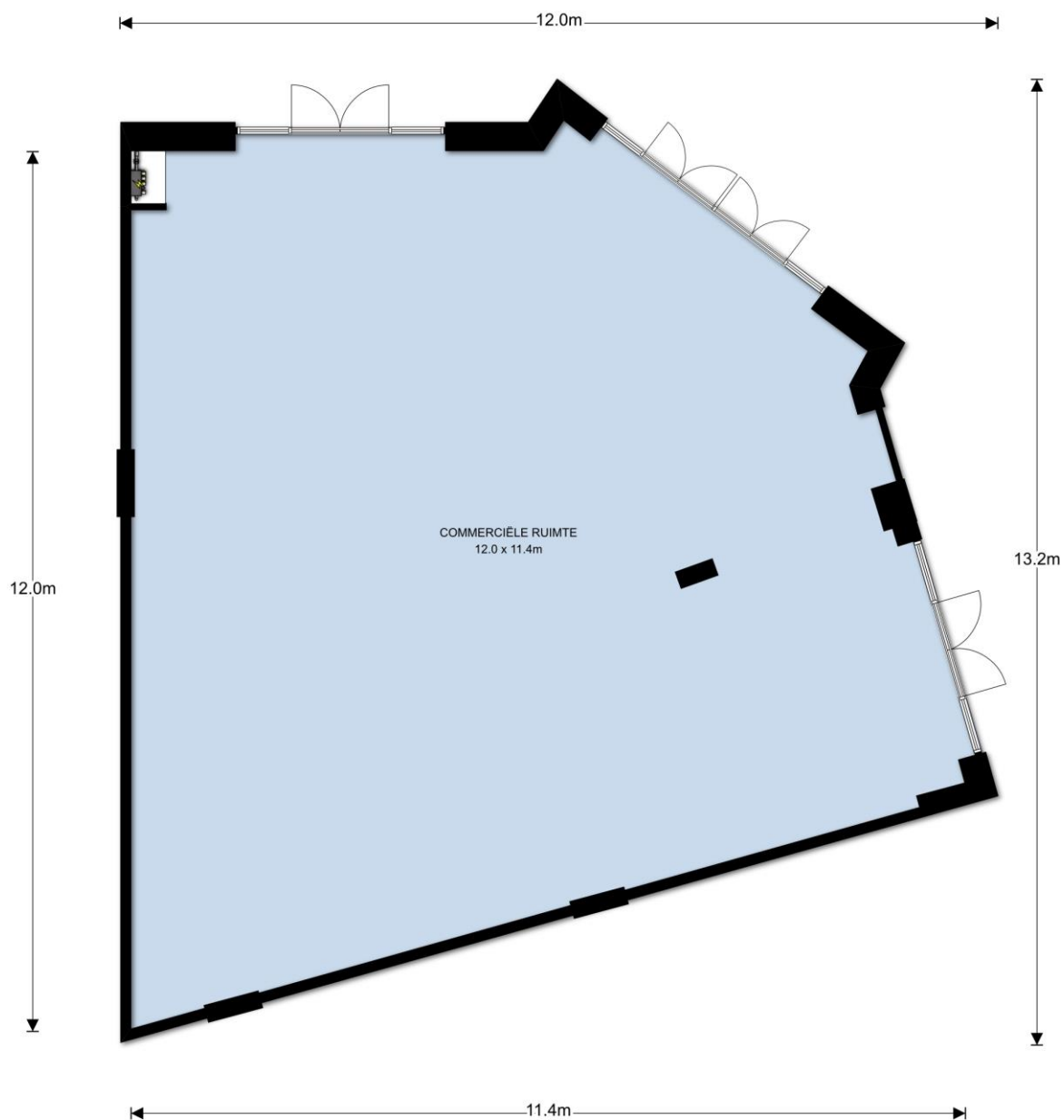
C.03 - Waterfront - Dalfsen



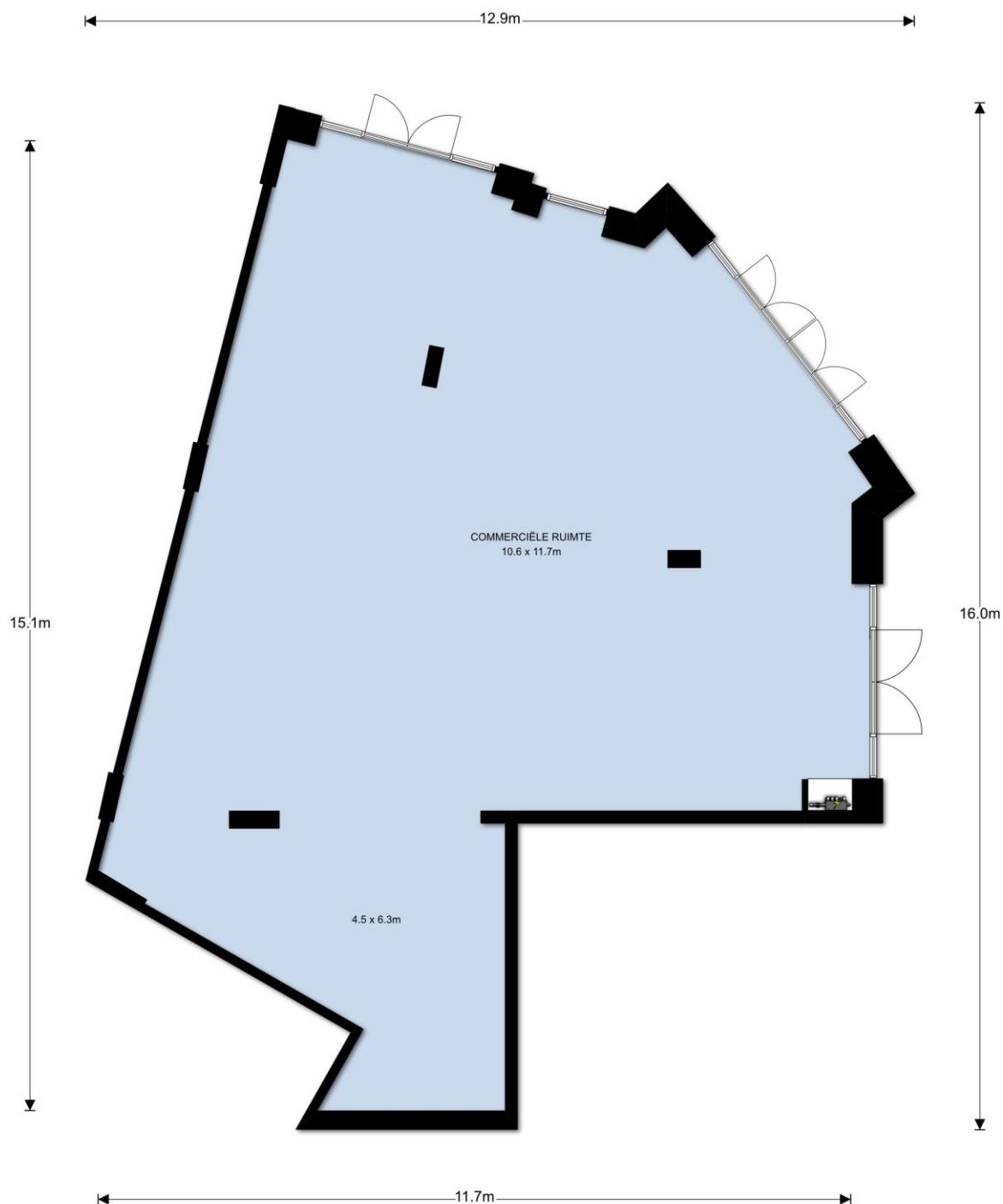
C.04 - Waterfront - Dalfsen



C.05 - Waterfront - Dalfsen



C.06 - Waterfront - Dalfsen



C.07 - Waterfront - Dalfsen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Commerciële ruimte C.01 t/m C.07

Bouwdeel 3 Waterfront Dalfsen

Datum: 23-05-2018

A. Van toepassing zijnde voorschriften

1. Algemene voorwaarden welke bij de koop-/aanneemovereenkomst behoren.
2. Het Bouwbesluit zoals dit door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente Dalfsen wordt gehanteerd.
3. De geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven
4. De geldende normbladen (NEN normen).

B. Beknopte beschrijving van het werk

1. Peil
Als peil wordt aangehouden de bovenkant afgewerkte begane grondvloer. Het peil alsmede de hoogte van de aangrenzende bestratingen wordt door de gemeente Dalfsen bepaald.
2. Grondwerk
De nodige grondwerken verrichten voor de aanleg van funderingen, rioleringen e.d. De grondslag van het terrein aanvullen met uit de ontgraving verkregen grond.
3. Riolering
Om afvoer van vuil water mogelijk te maken is er in de parkeerkelder een verzamelafvoerleiding gemaakt en aangesloten op het gemeenteriool waarop de commerciële ruimten 1 t/m 5 aangesloten zijn, deze eindigt in alle commerciële ruimten op een positie nabij de achterwand in de vorm van een PVC verloop T stuk 2 x manchet 1 x lijm 110 x 110 x 50 mm waarop toilet en pantry o.d. aangesloten kunnen worden. De commerciële ruimten 6 en 7 hebben een eigen afvoerleiding incl. aansluiting op het gemeenteriool, overige als beschreven bij de commerciële ruimten 1 t/m 5.
4. Bestratingen
De bestrating buiten de eigendomsgrenzen van het gebouw valt buiten dit bestek.
5. Betonwerk
- 5.1 Systeemvloeren
De begane grond vloer en verdiepingsvloeren worden als massieve betonvloeren uitgevoerd en zijn ongeïsoleerd. Isolatie door koper aan te brengen onder de dekvloer. Dikte volgens opgave constructeur en isolatiewaarde (Rc waarde) 6.0 m² K/W. De betonvloeren worden op een hoogte van 160 mm – peil opgeleverd tbv de dekvloer inclusief de isolatie. Dit met uitzondering van een groot gedeelte van commerciële ruimte 06 en 07 waar al in een geïsoleerde begane grondvloer is voorzien, deze ruwe vloer ligt op 90 mm - peil Veranderlijke belasting begane grondvloer 500 kg/m².
- 5.2 Wanden
De op tekening aangegeven wanden uitvoeren in beton welke later nog afgewerkt moet worden.
- 5.3 Kolommen
De op tekening aangegeven kolommen/schijven uitvoeren in beton.

6. Binnenwanden
- 6.1 Samengestelde wanden
De op tekening aangegeven wanden (vnl binnenspouwbladen) worden uitgevoerd in HSB elementen, binnenplaat verder niet afgewerkt.
- 6.2 Scheiding winkel - woning
De scheidingswanden tussen winkel en woning/berging/trappenhuis worden uitgevoerd in MS weerstandklasse 2 en geïsoleerd, bovenzijde wanden wordt brandwerend afgedicht.
- 6.3 Scheiding winkel - winkel
De scheidingswanden tussen winkel en winkel voor zover niet reeds in beton aanwezig wordt uitgevoerd in MS, beplating verder niet afgewerkt, bovenzijde wanden wordt brandwerend afgedicht. Deze activiteit kan eerst plaatsvinden nadat de winkeldifferentiatie / compartimentering bekend is. -- "Waterfront" Dalfsen - commerciële ruimte -- 8/9
- 6.4 Isolatievoorzieningen De buitenwanden welke gemetseld worden zijn voorzien van glaswolplaten totale Rc waarde 4,5 m2 K/W, behoudens tpv de HSB binnenspouwbladen.
7. Kanalen en ventilatie
In de schachten van de bovengelegen appartementen wordt ruimte gereserveerd voor afvoerkanalen t.b.v. de commerciële ruimten In deze schachten is ruimte gehouden voor een afvoerkanaal ventilatie diameter 250 mm en een afvoerkanaal 125 mm. T.b.v. airco bovendaks een pvc leiding diameter 100 mm. Ten behoeve van cv 2 x diameter 80 mm luchttoevoer en afvoer.
8. Kozijnen, ramen en deuren
- 8.1 Buitenkozijnen In de lichtopeningen hardhouten kozijnen aanbrengen. De entreedeur uitvoeren in hardhout. Vormgeving en model volgens de verkooptekeningen.
- 8.2 Binnenkozijnen
Komen niet voor.
- 8.3 Meterkast
T.b.v. het kunnen aanbrengen van de nutsvoorzieningen wordt een prefab meterkast geplaatst met hierin opgenomen een meterbord.
9. Hang- en sluitwerk
Het hang- en sluitwerk moet van een solide kwaliteit zijn en uitgevoerd in licht metaal en voldoet aan het politiekeurmerk. De bevestigingsmiddelen dienen op het toe te passen hang- en sluitwerk te zijn afgestemd.
10. Hemelwaterafvoeren
Tegen het betonplafond lopen h.w.a.'s en rioleringsleidingen van de bovengelegen verdiepingen. Tevens een montagegoot t.b.v. nutsleidingen.
11. Stukadoorwerk
Komt niet voor.
12. Tegelwerk
Komen niet voor.
13. Dekvloeren
Komt niet voor.

14. Plafonds
Komen niet voor.
15. Beglazing
- 15.1 Blank isolatieglas
Alle glasopeningen in de buitenkozijnen voorzien van blank isolatie glas HR ++ tweezijdig
letselwerend.
16. Schilderwerk
- 16.1 Kleuren De toe te passen kleuren van het buiten schilderwerk worden door verkoper in overleg
met architect in een later stadium bepaald. 16.2 Verfsysteem en bewerking Alle buitenkozijnen,
deuren e.d. worden in grondverf aangeleverd; de laatste afwerklaag aan de binnenzijde valt buiten
dit bestek. De laatste afwerklaag aan de buitenzijde wordt door de aannemer aangebracht.
17. Waterinstallatie en sanitair
- 17.1 Koudwaterleiding
Door het nutsbedrijf wordt een voedingspunt aangebracht tot in de meterkast. De rest van de
installatie valt buiten dit bestek. Het sanitair valt buiten dit bestek. -- "Waterfront" Dalfsen -
commerciële ruimte -- 9/9
18. Gasinstallatie Door het nutsbedrijf wordt een voedingspunt aangebracht tot in de meterkast,
aansluitwaarde G4. De rest van de installatie valt buiten dit bestek.
19. Verwarmingsinstallatie
Komt niet voor. In de schacht van het boven gelegen appartement is ruimte gereserveerd voor de
afvoerkanalen van een cv-installatie die door koper dient te worden aangebracht.
20. Elektrische installatie
Het nutsbedrijf brengt een aansluitpunt aan tot in de meterkast. Aansluitwaarde 3 x 25 Amp. De
rest van de installatie valt buiten dit bestek.
- C. *Slotbepalingen*
1. De tekening en technische omschrijving zijn met zorg samengesteld aan de hand van tekeningen,
verstrekkt door de architect en adviseurs van het plan. De op tekening vermelde maten zijn circa-
maten. Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit eisen van
de overheid en/of nutsbedrijven. Tevens is de bouwer gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen aan
te brengen, waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen
kwaliteitsvermindering ten gevolge hebben.
2. Wanneer de commerciële ruimte voor oplevering gereed is, zal de koper door ondernemer worden
uitgenodigd om, tezamen met een vertegenwoordiger van het uitvoerend bouwbedrijf, de bouw
op te nemen. Door ondernemer zal dan een opleveringsverklaring (sleutelverklaring) worden
opgesteld waarin de eventueel nog te verrichten werkzaamheden worden vermeld.
3. In het algemeen zullen klachten over werkzaamheden die niet in de opleveringsverklaring zijn
vastgesteld later niet worden behandeld, tenzij het verborgen gebreken betreft.
4. Een eventueel meningsverschil omtrent de uitvoeringswijze dient te worden opgenomen in de
opleveringsverklaring. Na bestudering van het verschil van mening zal ondernemer haar standpunt
schriftelijk aan de koper mededelen.

VERHUURVOORWAARDEN

Tenzij huurder en verhuurder anders met elkaar overeenkomen, geschiedt verhuur van de bedrijfsruimte onder de hierna genoemde voorwaarden:

BIEDING

Indien huurder een bod uitbrengt op het object wordt er van uitgegaan dat huurder bekend is met onderstaande voorwaarden, hiermee “akkoord” gaat en zich hieraan conformeert. Van deze voorwaarden wordt uitsluitend afgeweken indien verhuurder hiermee uitdrukkelijk akkoord is gegaan. Eventuele afwijking dient te zijn overeengekomen tijdens het biedproces. Na mondelinge huurovereenstemming staan de voorwaarden vast en kunnen deze niet gewijzigd worden. Deze verhuurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst c.q. zullen (deels) worden opgenomen in de huurovereenkomst.

OPTIE VOOR BELASTE VERHUUR

Tenzij anders vermeld wordt de verhuur van de bedrijfsruimte belast met BTW c.q. wordt er geopteerd voor BTW-belaste verhuur.

Indien huurder niet BTW-plichtig is zal er een opslag op de huurprijs komen van een nader vast te stellen percentage (%) ter tegemoetkoming in de exploitatie-BTW.

De huurder is verplicht om alle medewerking te verlenen aan een verzoek aan de Belastingdienst om de huur met BTW te belasten. Huurder is verplicht om na afloop van het boekjaar een verklaring af te geven aan verhuurder en de Belastingdienst waaruit blijkt dat het gehuurde voor meer dan 90% (in enkele gevallen 70%) is gebruikt voor met BTW belaste prestaties. Indien huurder niet meer voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingen wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daarvoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, zoals in de algemene bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) gesteld.

BANKGARANTIE

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen, dient huurder voor ingangsdatum huur een bankgarantie af te geven van 3 maanden huur + eventueel verschuldigde voorschotbedragen + BTW. De bankgarantie dient zo opgemaakt te worden dat deze ook geldig is voor de verlenging(en) van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen (allonges) daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste 6 maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient de bankgarantie te gelden voor de eventuele rechtsopvolger(s) van verhuurder.

HUURBETALING

De huur(penningen) inclusief eventuele servicekosten en BTW(-compensatie) dienen aan huurder per kwartaal bij vooruitbetaling overgemaakt te worden.

TEKENINGEN/MATEN

De in de brochure opgenomen tekeningen en maten dienen als globale indicatie. Het kan voorkomen dat de tekeningen en de maten afwijken van de werkelijkheid. Voor bovenstaande wordt door verhuurder en diens makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

OPPERVLAKTES, INHOUD EN INDELING

De in de brochure en op internet opgegeven (bedrijfs)oppervlakte(s) en inhoud(en) dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen in werkelijkheid anders zijn dan in de brochure aangegeven. Indien huurder de oppervlakte(s) en inhoud(en) exact wil weten wordt hij geadviseerd om, voordat tot aanhuur wordt overgegaan, goede notie te nemen van de maten/maatvoering en/of een meetrapport (NEN 2580 rapportage) op te laten maken.

ONDER- OF OVERMAAT

Onder- dan wel overmaat van het perceel (percelen) en de bedrijfsmetrage(s) zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.



BESTEMMING

Bij het aangaan van een huurovereenkomst, dient huurder zelf onderzoek te doen naar het vigerende bestemmingsplan c.q. de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder en diens makelaar van alle aansprakelijkheid die hieruit kunnen voortvloeien.

OPLEVERINGSRAPPORT/ PROCES VERBAAL VAN OPLEVERING

Indien niets vermeld staat in de brochure, mag huurder er van uitgaan dat het gehuurde in de huidige staat wordt opgeleverd. Indien er bij oplevering van het gehuurde (aanvang huur) dus nog enkele zaken aanwezig zijn in het gehuurde (bijvoorbeeld binnenwanden, systeemplafonds, vloerbedekking, etc.) zullen deze aan huurder om niet worden overgedragen. Huurder accepteert dit en neemt de onderhoudsverplichting c.q. eventuele vervanging voor haar rekening.

De toestand waarin het gehuurde zich bij de aanvang van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een inspectierapport (proces verbaal van oplevering), dat door beide partijen wordt ondertekend en waarvan elk der partijen een kopie ontvangt. Dit inspectierapport maakt onderdeel uit van de onderhavige huurovereenkomst en zal als uitgangspunt worden gehanteerd aan het einde van de huurovereenkomst.

KOSTEN NUTSBEDRIJVEN EN -VOORZIENINGEN

Indien niet in de (vorm van) servicekosten zijn opgenomen, komen voor rekening van huurder alle kosten verbonden aan de levering en het verbruik in het gehuurde van gas, water en elektra, alsmede de kosten van het onderhoud van de desbetreffende - al dan niet in het gehuurde aangebracht - installaties, meterhuur, metervervanging en meteropname. De rechtstreekse leveringen van de nutsbedrijven aan huurder komen eveneens voor zijn rekening. Niet-rechtstreekse leveringen van de nutsbedrijven aan huurder worden door verhuurder aan huurder doorbelast op de wijze als aangegeven in artikel 5 van de (op te maken) huurovereenkomst. Indien de voor rekening van verhuurder komende (zakelijke) lasten of belastingen met betrekking tot het gehuurde te eniger tijd worden verhoogd, zal met het gedeelte dat verband houdt met een nieuw kostenelement, respectievelijk de normale kostenstijging te boven gaat, voor rekening van huurder kunnen worden gebracht, voor zover de

wet zich niet tegen doorberekening aan huurder verzet.

Indien er in de meterkast van het pand geen meters aanwezig zijn t.b.v. gas, water en elektra dient de huurder deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van de nutsvoorzieningen aan te vragen. Huurder dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verhuurder de benodigde EAN-code (European Article Number) worden opgevraagd.

BENODIGDE VERGUNNINGEN

Huurder is zelf verantwoordelijk voor het hebben/uitoefenen van zijn bedrijf in het gehuurde. Het aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en toestemming(en) hiervoor, alsmede het laten uitvoeren van een risico-inventarisatie (brandveiligheid, etc.) en daaruit voortvloeiende maatregelen en kosten, komen voor rekening en verantwoording van huurder zelf. Huurder dient zich te houden aan wet- en regelgeving. Eventuele aanpassingen en kosten die hieruit kunnen voortvloeien zijn voor zijn rekening en risico.

AANSPRAKELIJKHEID SCHADE

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de huurder of diens werknemers ontstaan door weersomstandigheden, lekkage, diefstal, brand of dergelijke voorvallen. Huurder wordt geacht zich daar tegen te verzekeren.

SCHRIFTELIJKE TOTSTANDKOMING HUUROVEREENKOMST

Voor het sluiten van een huurovereenkomst wordt door ons (ten Hag makelaarsgroep Zwolle) een schriftelijke huurovereenkomst opgesteld conform het model huurovereenkomst, welke door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is opgesteld. Aan de standaardbepalingen zullen geen wijzigingen worden aangebracht.

Naast deze Verhuurvoorwaarden, maken de "toelichting op de huurovereenkomst" en de "algemene bepalingen huurovereenkomst" onderdeel uit van de huurovereenkomst en liggen voor huurder en verhuurder ter inzage bij de makelaar.



Bedrijfs
Onroerend
Goed

HUURPRIJSAANPASSING

De huurprijs zal jaarlijks voor het eerst één jaar na huuringang worden verhoogd op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI *Alle huishoudens* (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

SLEUTELOVERDRACHT

Op de overeengekomen huuringangsdatum zal (zullen) de sleutel(s) aan huurder overgedragen worden. Sleuteloverdracht vindt pas plaats indien huurder het huurcontract heeft getekend, de eerste huurbetaling heeft voldaan en de bankgarantie heeft gesteld.

HUURTERMIJN

Tenzij anders bepaalt, zal er een huurovereenkomst worden aangegaan voor een periode van 5 jaar + 5 optie jaren. De huurovereenkomst zal vervolgens worden voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

ONDERHUUR

Het is huurder niet toegestaan om de bedrijfsruimte aan derden onder te verhuren, tenzij verhuurder na schriftelijk verzoek van huurder hiertoe anders bepaald.

OPZEGTERMIJN

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar (12 maanden). Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

VOORBEHOUD GOEDKEURING

Alle overeenkomsten die worden aangegaan, worden aangegaan onder voorbehoud van finale goedkeuring van de eigenaar en/of directie (verhuurder).

VERKOOPVOORWAARDEN

Tenzij koper en verkoper anders met elkaar overeenkomen, geschiedt verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden:

BIEDING

Indien koper een bod uitbrengt op het object wordt er van uitgegaan dat koper bekend is met onderstaande voorwaarden, hiermee "akkoord" gaat en zich hieraan conformeert. Van deze voorwaarden wordt uitsluitend afgeweken indien verkoper hiermee uitdrukkelijk akkoord is gegaan. Eventuele afwijking dient te zijn overeengekomen tijdens het biedproces. Na mondelinge koop staan de voorwaarden vast en kunnen deze niet gewijzigd worden. Deze verkoopvoorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst c.q. zullen (deels) worden opgenomen in de koopovereenkomst (model bedrijfsonroerend goed zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), eventueel aangevuld met bijzondere bepalingen). Bij eventuele strijdigheid tussen onderstaande voorwaarden en de koopakte geldt het bepaalde in de koopakte.

"OPTIE VOOR BELASTE LEVERING"

Op de verkoop van bedrijfsmatig onroerend goed zijn BTW-regels van toepassing. Tenzij anders vermeld in deze verkoopbrochure, is de verkoop van dit bedrijfspand belast met BTW en kiezen koper en verkoper er voor om BTW belast te leveren.

Koper moet verklaren dat hij het bedrijfspand voor minimaal 90% (in enkele situaties 70%) zal gaan gebruiken voor met BTW belaste bedrijfsactiviteiten. Koper moet aan deze voorwaarde voldoen in het jaar waarin hij het bedrijfspand koopt en in het boekjaar daarna (referentieperiode). De koper moet bij het indienen van het verzoek om belaste levering en binnen 4 weken na afloop van de referentieperiode een verklaring afgeven aan de verkoper en aan de Belastingdienst. In deze verklaring dient te staan dat koper de BTW over de aankoop van het bedrijfspand voor minimaal 90% (70%) kan aftrekken als voorbelasting. Indien het bedrijfspand nieuw is of niet meer dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, zal er altijd BTW in rekening gebracht moeten worden.

FINANCIERINGSVOORBEHOUD.

In de koopakte kan op verzoek van koper de bepaling worden opgenomen dat koper de koop kan ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek of objectfinanciering. Hiervoor wordt een termijn gehanteerd van maximaal 6 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs. Daarom wordt geadviseerd om meteen, zodra de koopsom bekend is, hypotheek-/financieringoffertes aan te vragen en niet te wachten tot ondertekening van de koopakte.

Indien koper de koop ontbindt wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek/objectfinanciering, is dit slechts rechtsgeldig indien koper als bewijs twee originele verklaringen van geldverstrekkende instellingen bijvoegt waaruit de afwijzing van de zakelijke hypotheek-/objectfinancieringsaanvraag blijkt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt koper bij niet nakoming een boete van 10% van de koopsom. Koper is eveneens aansprakelijk voor de overige schade die de verkoper door zijn tekortkoming lijdt. Het zakelijke hypotheek-/objectfinancieringsbedrag in de voorwaarde(n) wordt gesteld op een bedrag van maximaal de koopsom plus 6.5 % voor de kosten koper (indien van toepassing).

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen, dient koper een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. De bankgarantie/waarborgsom dient door de notaris ontvangen te zijn binnen 7 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

BESTEMMING

Bij het aangaan van een koopovereenkomst, dient koper zelf onderzoek te doen naar het vigerende bestemmingsplan c.q. de gebruiksmogelijkheden van het gekochte. Koper vrijwaard verkoper en diens makelaar van alle aansprakelijkheid die hieruit kunnen voortvloeien.

ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er



Bedrijfs
Onroerend
Goed

bijzonderheden en/of eventuele gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden. Gebreken die waarneembaar waren bij de bezichtiging van het object of informatie over zaken die koper zelf had kunnen achterhalen, zoals uitbouwmogelijkheden, benodigde gebruiksvergunningen, de bestemming(s)mogelijkheden), kunnen niet later aan verkoper worden tegengeworpen. Wij bieden een gegadigde altijd de gelegenheid een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur in te schakelen.

BROCHURE, JAARTALLEN, TEKENINGEN, OPPERVAKTES

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper / makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud en maten in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de indeling van het bedrijfscomplex is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt van de tekening, of dat de c.v. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen.

OPPERVLAKTES EN INHOUD

De in de brochure en op internet opgegeven (bedrijfs)oppervlakte(s) en inhoud(en) dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen in werkelijkheid anders zijn dan in de brochure aangegeven. Indien koper de oppervlakte(s) en inhoud(en) exact wil weten wordt hij geadviseerd om, voordat tot koop wordt overgegaan, goede notie te nemen van de maten/maatvoering en/of een meetrapport (NEN 2510 rapportage) op te laten maken.

ONDER- OF OVERMAAT

Aanvullend op bovenstaande, zal onder- dan wel overmaat van het perceel (percelen) en de bedrijfsmetage(s) nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de koopprijs en verleent aan geen van de partijen enig recht.

ASBEST

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar/ niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Voor wat betreft asbestgolfplaten en asbesthoudende dakbedekking: deze mag blijven zitten tot 2024, waardoor nog voldoende tijd is voor verwijdering hiervan.

Bij elke bedrijfspand die voor 1993 is gebouwd, zal de navolgende asbestclausule worden opgenomen: *"Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper en diens makelaar voor alle aansprakelijkheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien."*

(VER)BOUWMOGELIJKHEDEN

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of diens makelaar.

VERKLARING VERKOPER / AANSPRAKELIJKHEID

MAKELAAR

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat deze brochure is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de vragenlijst.

VERSTREKTE INFORMATIE/DOCUMENTATIE

De eventueel aan koper verstrekte informatie,

zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte) maten zijn circa maten en zijn ter indicatie. Deze zijn verstrekt om een indicatie van het object te geven. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de rekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het bedrijfspand/-complex ouder is dan 30 jaar, wordt in de koopakte de volgende ouderdomsclausule opgenomen:

“Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe bedrijfspanden. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de gebouw gebonden- en technische installaties, de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven gebruik.”

NIET GEBRUIKT DOOR VERKOPER

Indien verkoper het bedrijfspand niet zelf (recent) gebruikt heeft, zal dit tijdens de bezichtiging kenbaar gemaakt worden en wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen:

“Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.”

NOTARISKEUZE

Indien de verkoper niet een notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte onroerende zaak of maximaal binnen een straal van 10 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- de kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 185,00 inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van het bedrijfspand en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

OMZETTEN NUTSVOORZIENINGEN

De kosten van nutsvoorzieningen, zoals gas, water en elektra, gaan op de dag van eigendomsoverdracht over op de koper. Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van contracten met de betreffende nutsbedrijven.

Indien er in de meterkast van het pand geen meters aanwezig zijn t.b.v. gas, water en elektra dient de koper deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van de nutsvoorzieningen aan te vragen. Koper dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op



verzoek kan bij verkoper de benodigde EAN-code (European Article Number) worden opgevraagd.

AANSPRAKELIJKHEID

Het inlichtingenformulier (indien aanwezig) en de verkoopbrochure zijn met zorg door de makelaar samengesteld, echter de makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid hiervan. Koper wordt in dit verband geattendeerd op zijn wettelijke onderzoeksplicht als koper naar alle zaken die voor hem bij aankoop van belang zijn. Daarom is het voor koper van belang om de informatie in deze brochure goed te controleren of

hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur. De informatie zoals vermeld in het inlichtingenformulier is verstrekt door de verkoper. De makelaar gaat uit van de juistheid en volledigheid hiervan. De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige invulling door verkoper van het inlichtingenformulier.

VOORBEHOUD GOEDKEURING

De koopovereenkomst die wordt aangegaan, wordt aangegaan onder voorbehoud van finale goedkeuring van de eigenaar en/of directie (verkoper).

Meer informatie?

ten Hag makelaarsgroep
Postbus 1293
8001 BG ZWOLLE
038-4269988
Email: zwolle@tenhag.nl

Muller Bedrijfs Onroerend Goed
Postbus 61
8000 AB ZWOLLE
038-4237111
Email: info@mullerbog.nl